



BUPATI BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT

SALINAN

PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR 289 TAHUN 2023

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa untuk menindaklanjuti ketentuan Pasal 87, Pasal 91, Pasal 95, Pasal 106, Pasal 115, Pasal 128, dan Pasal 129 Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah perlu pengaturan lebih lanjut terkait tata cara pelaksanaan pajak di daerah;
- b. bahwa untuk melengkapi pengaturan terkait tata cara pelaksanaan pajak di daerah sebagaimana dimaksud pada huruf a khususnya mengenai penetapan besaran pajak, pembayaran dan penyetoran, pembukuan, penelitian dan verifikasi SPTPD, penyelesaian keberatan dan tata cara pengenaan sanksi administratif perlu diatur dalam sebuah pengaturan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja ((Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. 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);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2023 Nomor 96).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bandung sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom yang dibantu oleh Perangkat Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bandung.

4. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah Kabupaten Bandung menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perpajakan Daerah sesuai Peraturan Perundang-Undangan.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
9. 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.
10. 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
11. 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, BUMD, atau badan usaha milik desa, 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.
12. 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.
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. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
16. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
17. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
18. Pajak Barang dan Jasa Tertentu yang selanjutnya disingkat PBJT adalah Pajak yang dibayarkan oleh konsumen akhir atas konsumsi barang dan/atau jasa tertentu.
19. Barang dan Jasa Tertentu adalah barang dan jasa tertentu yang dijual dan/atau diserahkan kepada konsumen akhir.
20. Makanan dan/atau Minuman adalah makanan dan/atau minuman yang disediakan, dijual dan/atau diserahkan, baik secara langsung maupun tidak langsung, atau melalui pesanan oleh restoran.
21. Restoran adalah fasilitas penyediaan layanan Makanan dan/atau Minuman dengan dipungut bayaran.
22. Tenaga Listrik adalah tenaga atau energi yang dihasilkan oleh suatu pembangkit tenaga listrik yang didistribusikan untuk bermacam peralatan listrik.
23. Jasa Perhotelan adalah jasa penyediaan akomodasi yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan, dan/atau fasilitas lainnya
24. Jasa Parkir adalah jasa penyediaan atau penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan dan/atau pelayanan memarkirkan kendaraan untuk ditempatkan di area parkir, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan Kendaraan Bermotor.
25. Jasa Kesenian dan Hiburan adalah jasa penyediaan atau penyelenggaraan semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, ketangkasan, rekreasi, dan/ atau keramaian untuk dinikmati.
26. Pajak Reklame adalah Pajak atas penyelenggaraan reklame.

27. Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau menarik perhatian umum terhadap sesuatu.
28. Pajak Air Tanah yang selanjutnya disingkat PAT adalah Pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
29. Air Tanah adalah air yang terdapat di dalam lapisan tanah atau batuan di bawah permukaan tanah.
30. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan yang selanjutnya disingkat Pajak MBLB adalah Pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan dari sumber alam di dalam dan/atau di permukaan bumi untuk dimanfaatkan.
31. Mineral Bukan Logam dan Batuan yang selanjutnya disingkat MBLB adalah mineral bukan logam dan batuan sebagaimana dimaksud di dalam peraturan perundang-undangan di bidang mineral dan batubara.
32. Opsen adalah pungutan tambahan Pajak menurut persentase tertentu.
33. Opsen Pajak Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut Opsen PKB adalah Opsen yang dikenakan oleh kabupaten/kota atas pokok PKB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
34. Pajak Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat PKB adalah Pajak atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor.
35. Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut Opsen BBNKB adalah Opsen yang dikenakan oleh kabupaten/kota atas pokok BBNKB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
36. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat BBNKB adalah Pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar-menukar, hibah, warisan, atau pemasukan ke dalam badan usaha.
37. Kendaraan Bermotor adalah semua kendaraan beroda beserta gandengannya yang digunakan di semua jenis jalan darat atau kendaraan yang dioperasikan di air yang digerakkan oleh peralatan teknik berupa motor atau peralatan lainnya yang berfungsi untuk mengubah suatu sumber daya energi tertentu menjadi tenaga gerak kendaraan bermotor yang bersangkutan.

38. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan Daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenalan diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerahnya.
39. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
40. 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.
41. 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
42. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan pembayaran pajak, objek Pajak dan/atau bukan objek Pajak dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan perundang-undangan Perpajakan Daerah.
43. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan Perpajakan Daerah.
44. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
45. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
46. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah Surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.

47. 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 harus dibayar.
48. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambah, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
49. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar dari Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
50. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
51. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
52. 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, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
53. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat Keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
54. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
55. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.

56. 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, dan menjual barang yang telah disita.
57. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan Penagihan pajak yang dilaksanakan oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang Pajak dari semua jenis Pajak, masa Pajak, dan tahun Pajak.
58. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
59. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak.
60. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
61. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan, dan penyanderaan.
62. 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 Pajak dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
63. Penyidik adalah serangkaian tindakan menyidik yang diatur oleh undang-undang untuk mencari dan mengumpulkan bukti pelaku tindak pidana bidang perpajakan daerah yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan bukti pelanggaran.
64. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah pegawai negeri sipil yang diberi tugas melakukan penyidikan terhadap pelanggaran atas ketentuan Peraturan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 2

- (1) Jenis Pajak terdiri atas:
 - a. PBB-P2;
 - b. BPHTB;
 - c. PBJT atas:
 1. Makanan Dan/Atau Minuman;
 2. Tenaga listrik;
 3. Jasa perhotelan;
 4. Jasa Parkir; dan
 5. Jasa Kesenian dan Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. PAT;
 - f. Pajak MBLB;
 - g. Opsen PKB; dan
 - h. Opsen BBNKB.
- (2) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati terdiri atas:
 - a. PBB-P2;
 - b. Pajak Reklame;
 - c. PAT;
 - d. Opsen PKB; dan
 - e. Opsen BBNKB.
- (3) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak terdiri atas:
 - a. BPHTB;
 - b. PBJT atas:
 1. Makanan Dan/Atau Minuman;
 2. Tenaga listrik;
 3. Jasa perhotelan;
 4. Jasa Parkir; dan
 5. Jasa Kesenian dan Hiburan;
 - c. Pajak MBLB.

Pasal 3

- (1) Saat terutang Pajak ditetapkan pada saat orang pribadi atau Badan telah memenuhi syarat subjektif dan objektif atas suatu jenis Pajak dalam satu kurun waktu tertentu dalam masa Pajak, dalam tahun Pajak, atau dalam Bagian tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Masa Pajak berlaku untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), kecuali untuk BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf a.

- (3) Masa Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan untuk jangka waktu 1 (satu) bulan kalender.
- (4) Tahun Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

Pasal 4

- (1) Jenis Objek PBB-P2 terdiri atas:
 - a. Objek PBB-P2 umum; dan
 - b. Objek PBB-P2 khusus.
- (2) Jenis Objek PBB-P2 umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Objek PBB-P2 standar; dan
 - b. Objek PBB-P2 non standar.
- (3) Objek PBB-P2 standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memiliki kriteria sebagai berikut:
 - a. luas bumi ≤ 10.000 m² (kurang dari atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi);
 - b. tinggi bangunan ≤ 4 (kurang dari atau sama dengan empat) lantai; dan
 - c. luas bangunan ≤ 1.000 m² (kurang dari atau sama dengan seribu meter persegi).
- (4) Objek PBB-P2 non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Objek PBB-P2 yang tidak memenuhi kriteria Objek PBB-P2 standar mencakup emplasemen yang menjadi kesatuan atas Objek PBB-P2 tersebut.
- (5) Objek PBB-P2 khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yakni Objek PBB-P2 yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi bentuk, material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus meliputi:
 - a. jalan tol;
 - b. tempat penampungan/kilang minyak, air, gas, pipa minyak;
 - c. menara;
 - d. tempat rekreasi;
 - e. stasiun pengisian bahan bakar; dan
 - f. lapangan golf.

BAB II

PENDAFTARAN DAN PENDATAAN PAJAK

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati wajib mendaftarkan diri dan/atau objek Pajaknya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan menggunakan:

- a. surat pendaftaran objek Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati; dan
 - b. SPOP untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati.
- (2) Wajib Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri wajib mendaftarkan diri dan/atau Objek Pajaknya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
 - (3) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), kepada Wajib Pajak diberikan satu NPWPD yang diterbitkan oleh Pejabat yang ditunjuk.
 - (4) Selain diberikan NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan nomor registrasi, NOPD, atau jenis penomoran lain yang dipersamakan untuk jenis Pajak yang memerlukan pendaftaran Objek Pajak.
 - (5) NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan.
 - (6) NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk Badan dihubungkan dengan nomor induk berusaha.
 - (7) Dalam hal Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mendaftarkan diri, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk secara jabatan menerbitkan NPWPD berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Pemerintah Daerah.
 - (8) Khusus untuk pendaftaran BPHTB dilakukan secara dalam jaringan melalui laman *bphtb.bandungkab.go.id*.
 - (9) Ketentuan mengenai tata cara pendaftaran untuk setiap jenis Pajak termasuk pendaftaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ditetapkan oleh kepala Bapenda.

Pasal 6

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk melakukan pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data Objek Pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.
- (2) Khusus untuk PBB-P2, pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi seluruh Bumi dan/atau Bangunan dalam wilayah Daerah.

Pasal 7

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas permohonan Wajib Pajak dapat melakukan pendataan objek PBB-P2.
- (2) Pendataan objek PBB-P2 dilakukan dengan menggunakan pendekatan sebagai berikut:
 - a. pendekatan data pasar;
 - b. pendekatan biaya; dan
 - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.

- (3) Pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan cara penentuan NJOP dengan membandingkan Objek Pajak yang akan dinilai dengan Objek Pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas dan lingkungan.
- (4) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh Objek Pajak pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
- (5) Pendekatan Kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari Objek Pajak.
- (6) Pendataan berdasarkan pendekatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:
 - a. penelitian kantor; dan
 - b. penelitian lapangan.
- (7) Penelitian kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a yaitu penelitian yang dilakukan oleh verifikator terhadap surat permohonan dan bukti pendukung yang diajukan oleh Wajib Pajak melalui pencocokan data base serta dikategorikan sebagai Objek Pajak standar.
- (8) Penelitian Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b yaitu penelitian yang dilakukan oleh verifikator terhadap letak Objek Pajak, luas Objek Pajak, penghimpunan informasi mengenai Objek Pajak pada instansi terkait, pencocokan data base, serta dikategorikan Objek Pajak non standar.
- (9) Penelitian Lapangan dapat dilakukan terhadap Objek Pajak Standar apabila data yang disampaikan oleh Wajib Pajak tidak sesuai dengan data base pada Bapenda.

Pasal 8

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak.
- (2) Dalam hal penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk harus menerbitkan keputusan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.

- (3) Dalam hal keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diterbitkan setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) bulan, permohonan Wajib Pajak dianggap disetujui.
- (4) Penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang Wajib Pajak:
 - a. tidak memiliki tunggakan Pajak; dan
 - b. tidak sedang mengajukan upaya hukum berupa keberatan, banding, gugatan, atau peninjauan kembali.

BAB III PENETAPAN BESARAN PAJAK

Pasal 9

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menetapkan Pajak terutang berdasarkan surat pendaftaran objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a dengan menggunakan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak tidak melakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan atas Pajak terutang secara jabatan berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Daerah.
- (3) Dalam hal berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah Pajak yang terutang lebih besar dari jumlah Pajak yang dihitung berdasarkan surat pendaftaran objek pajak yang disampaikan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menetapkan Pajak terutang dengan menggunakan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan
- (4) Pajak terutang untuk jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak.
- (5) Penetapan Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tanpa dikenakan sanksi administratif.
- (6) Penetapan Opsen PKB terutang dalam SKPD dihitung untuk 12 (dua belas) bulan berturut-turut terhitung mulai saat pendaftaran Kendaraan Bermotor.
- (7) Untuk Opsen PKB yang karena keadaan kahar (*force majeure*) sehingga kepemilikan dan/atau penguasaannya tidak sampai 12 (dua belas) bulan, dapat dilakukan pengembalian pajak yang sudah dibayar untuk porsi jangka waktu yang belum dilalui.

Pasal 10

- (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.
- (4) Besaran pengenaan NJOP ditetapkan berdasarkan NJOP tahun berkena.
- (5) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (4), ditetapkan sebagai berikut:
 - a. NJOP kurang dari Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dikenakan NJOP sebesar 37% (tiga puluh tujuh persen);
 - b. NJOP lebih dari Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dikenakan NJOP sebesar 74% (tujuh puluh empat persen);
- (6) Besaran NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicantumkan dalam SPPT.

Pasal 11

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menetapkan PBB-P2 terutang berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) huruf b dengan menggunakan SPPT.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPD PBB-P2 dalam hal:
 - a. SPOP tidak disampaikan oleh Wajib Pajak dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; dan/atau
 - b. Berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah PBB-P2 yang terutang lebih besar dari jumlah PBB-P2 yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Pasal 12

- (1) Ketentuan teknis mengenai perhitungan Objek PBB-P2 khusus tercantum dalam lampiran I yang merupakan Bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan teknis perhitungan Pajak Air Tanah, Pajak MBLB, PBJT dan Pajak Reklame tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.

BAB IV
PEMBAYARAN DAN PENYETORAN

Pasal 13

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diborongkan.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD.
- (3) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (4) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (5) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilaksanakan melalui bank yang ditunjuk oleh Bupati yang selanjutnya disetor pada rekening kas umum Daerah.
- (6) Pembayaran Pajak melalui bank, Wajib Pajak menerima tanda bukti pembayaran/slip setoran dari bank yang telah divalidasi.
- (7) Tanda bukti pembayaran/slip setoran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan bukti setoran yang sah.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak mempunyai bukti bayar tapi tidak masuk ke sistem pembayaran dalam basis data atas pembayaran tersebut, dilakukan validasi pembayaran.
- (9) Validasi pembayaran dilakukan melalui konfirmasi kepada pihak bank penerima setoran.
- (10) Konfirmasi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilakukan oleh tim kerja validasi pembayaran yang dibentuk oleh kepala Bapenda, melalui surat konfirmasi kepada pihak bank.
- (11) Apabila pihak bank penerima setoran telah memberikan konfirmasi jawaban atas kebenaran setoran, dapat dilakukan pelunasan dalam sistem.
- (12) Bupati menetapkan jangka waktu pembayaran atau penyetoran Pajak terutang untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) paling lama:
 - a. 1 (satu) bulan sejak tanggal pengiriman SKPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1); dan
 - b. 6 (enam) bulan sejak tanggal pengiriman SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1).
- (13) Bupati menetapkan jangka waktu pembayaran atau penyetoran Pajak terutang untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah berakhirnya Masa Pajak.

- (14) Dalam hal Wajib Pajak tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (12) dan ayat (13), Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.
- (15) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli berdasarkan nilai perolehan Objek Pajak.
- (16) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
 - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (17) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dan ayat (16) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.
- (18) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran dan penyetoran untuk setiap jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sampai dengan ayat (6) dan tata cara validasi pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (8) sampai dengan ayat (11) ditetapkan oleh kepala Bapenda.

Pasal 14

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (4) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Bupati dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

Pasal 15

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - b. melaporkan pembuatan akta atas tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan/atau
 - b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
 - b. melaporkan risalah lelang kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

Dalam hal perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Bupati dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

BAB V
PENELITIAN SSPD BPHTB

Pasal 18

Penelitian SSPD BPHTB meliputi:

- a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum:
 1. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
 2. pada basis data PBB-P2;
- b. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
- c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
- d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek pajak, NJOP, NJOP tidak kena pajak, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
- e. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
- f. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pasal 19

- (1) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (2) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kebijakan yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
- (4) Proses Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian di tempat.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

BAB VI PEMBUKUAN

Pasal 20

- (1) Wajib Pajak wajib melakukan pembukuan atau pencatatan secara elektronik dan/atau non elektronik dengan ketentuan:
 - a. bagi Wajib Pajak yang melakukan usaha dengan peredaran usaha paling sedikit Rp4.800.000.000,00 (empat miliar delapan ratus juta rupiah) per tahun wajib menyelenggarakan pembukuan;
 - b. bagi Wajib Pajak yang melakukan usaha dengan peredaran usaha kurang dari Rp4.800.000.000,00 (empat miliar delapan ratus juta rupiah) per tahun dapat memilih menyelenggarakan pembukuan atau pencatatan.
- (2) Pembukuan atau pencatatan harus diselenggarakan dengan memperhatikan itikad baik dan mencerminkan keadaan atau kegiatan usaha yang sebenarnya.
- (3) Pembukuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembukuan.
- (4) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat data peredaran usaha atau data penjualan beserta bukti pendukungnya agar dapat digunakan untuk menghitung besaran Pajak yang terutang.
- (5) Buku, catatan, dan dokumen yang menjadi dasar pembukuan atau pencatatan, termasuk dokumen hasil pengolahan data dari pembukuan yang dikelola secara elektronik atau secara program aplikasi online sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan selama 5 (lima) tahun di Indonesia di tempat kegiatan atau tempat tinggal Wajib Pajak orang pribadi, atau di tempat kedudukan Wajib Pajak Badan.

BAB VII PELAPORAN Bagian Kesatu

Kewajiban Pengisian dan Penyampaian SPTPD

Pasal 21

- (1) Wajib Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) wajib mengisi SPTPD.
- (2) SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup seluruh jenis Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) terutang yang telah dibayar oleh Wajib Pajak.

- (3) SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat peredaran usaha dan jumlah Pajak terutang per jenis Pajak dalam satu masa Pajak.
- (4) SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Daerah setelah berakhirnya masa Pajak dengan dilampiri SSPD sebagai bukti pelunasan Pajak.
- (5) Khusus untuk BPHTB, SSPD dipersamakan sebagai SPTPD.
- (6) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dianggap telah disampaikan setelah dilakukannya pembayaran.

Pasal 22

- (1) Pelaporan SPTPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) dilakukan setiap masa Pajak.
- (2) Masa Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jangka waktu yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk menghitung Pajak terutang yang harus dibayarkan atau disetorkan ke kas Daerah dan dilaporkan dalam SPTPD.
- (3) Jangka waktu penyampaian SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah berakhirnya masa Pajak.
- (4) Ketentuan masa Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk BPHTB.

Pasal 23

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib mengisi SPTPD dengan benar, lengkap, dan jelas, dalam bahasa Indonesia dengan menggunakan huruf latin, satuan mata uang Rupiah, dan menandatangani serta menyampaikannya ke Perangkat Daerah yang melaksanakan pemungutan dan pengelolaan pajak daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pengisian SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yakni mengisi formulir SPTPD dalam bentuk kertas dan/atau dalam bentuk elektronik dengan benar, lengkap, dan jelas sesuai dengan petunjuk pengisian yang diberikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
- (3) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengambil sendiri Surat Pemberitahuan ditempat yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, atau dapat mengambil dengan cara lain, sesuai dengan kebijakan Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam rangka memberikan pelayanan dan kemudahan kepada Wajib Pajak, formulir SPTPD dapat dikirimkan kepada Wajib Pajak oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan pemungutan dan pengelolaan pajak daerah.

Pasal 24

SPTPD dianggap tidak disampaikan apabila:

- a. SPTPD tidak ditandatangani sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1);
- b. SPTPD tidak sepenuhnya dilampiri keterangan dan/atau dokumen penjualan berupa faktur, bon dan sejenisnya;
- c. SPTPD disampaikan setelah Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atau menerbitkan surat ketetapan pajak;

Pasal 25

- (1) Wajib Pajak yang tidak melaksanakan kewajiban pelaporan SPTPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif berupa denda.
- (2) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan STPD dalam satuan rupiah untuk setiap SPTPD.
- (3) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenakan jika Wajib Pajak mengalami keadaan di luar kekuasaannya atau dalam keadaan kahar (*force majeure*).
- (4) Keadaan diluar kekuasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.
- (5) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebesar:
 - a. Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) bagi Wajib Pajak Orang Pribadi; dan/atau
 - b. Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) bagi Wajib Pajak Badan.

Pasal 26

- (1) Wajib Pajak dengan kemauan sendiri dapat membetulkan SPTPD yang telah disampaikan dengan menyampaikan pernyataan tertulis sepanjang belum dilakukan Pemeriksaan.
- (2) Dalam hal pembetulan SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan lebih bayar, pembetulan SPTPD harus disampaikan paling lama 2 (dua) tahun sebelum kedaluwarsa penetapan.

- (3) Dalam hal pembetulan SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan kurang bayar, pembetulan SPIPD dilampiri dengan SSPD sebagai bukti pelunasan Pajak yang kurang dibayar dan sanksi administratif berupa bunga.
- (4) Atas pembetulan SPTPD yang menyatakan kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah Pajak yang 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.
- (5) Atas kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tidak dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan pokok Pajak yang kurang dibayar.

BAB VIII PENELITIAN DAN VERIFIKASI SPTPD

Pasal 27

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk melakukan Penelitian dan verifikasi atas SPTPD yang disampaikan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1).
- (2) Penelitian dan verifikasi atas SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kesesuaian batas akhir pembayaran dan/atau penyetoran dengan tanggal pelunasan dalam SSPD;
 - b. kesesuaian antara SSPD dengan SPTPD; dan
 - c. kebenaran penulisan, penghitungan, dan/atau administrasi lainnya.
- (3) Apabila berdasarkan hasil Penelitian dan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diketahui terdapat Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan STPD.
- (4) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mencantumkan jumlah kekurangan pembayaran Pajak terutang ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah Pajak yang kurang dibayar, dihitung sejak saat terutang Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (5) Dalam hal hasil Penelitian dan verifikasi SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdapat indikasi penyampaian informasi yang tidak sebenarnya dari Wajib Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan.

BAB IX
SURAT KETETAPAN PAJAK DAN SURAT TAGIHAN PAJAK
Bagian Kesatu
Surat Ketetapan Pajak

Pasal 28

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, dan SKPDN untuk jenis pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3)
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan:
 - a. hasil Pemeriksaan;
 - b. penghitungan secara jabatan karena:
 1. Wajib Pajak tidak menyampaikan SPTPD dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) dan telah ditegur secara tertulis namun tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; atau
 2. Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban melakukan pembukuan atau pencatatan secara elektronik dan/atau non elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1);
 3. Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban:
 - a) memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
 - b) memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - c) memberikan keterangan yang diperlukan pada saat pelaksanaan Pemeriksaan Pajak.
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan Pajak yang terutang setelah dilakukan pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT.
- (4) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal jumlah Pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.

Pasal 29

Dalam hal berdasarkan hasil Pemeriksaan terdapat kelebihan pembayaran Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan SKPDLB.

Pasal 30

- (1) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Jumlah Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2,2% (dua koma dua persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan, sejak saat terutangnya Pajak ditambahkan dengan sanksi administratif berupa:
 - a. kenaikan sebesar 50% (lima puluh persen) dari pokok Pajak yang kurang dibayar untuk jenis Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf b; atau
 - b. kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok Pajak yang kurang dibayar untuk jenis Pajak selain yang dimaksud pada huruf a.
- (3) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak tersebut.
- (4) Kenaikan sebagaimana dimaksud ayat (3) tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan
- (5) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Paragraf 2
Surat Tagihan Pajak

Pasal 31

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dalam hal:
 - a. Pajak terutang dalam SKPD atau SPPT yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran;
 - b. Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) dalam hal:
 - a. Pajak terutang tidak atau kurang dibayar
 - b. hasil Penelitian SPTPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis, salah hitung, atau kesalahan administratif lainnya oleh Wajib Pajak;
 - c. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - d. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan ayat (3) huruf a dan huruf b, 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.

- (5) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan ayat (3) huruf c, 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 I (satu) bulan.

BAB X
PENAGIHAN DAN PEMERIKSAAN PAJAK
Bagian Kesatu
Penagihan

Pasal 32

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

Pasal 33

- (1) Khusus untuk SPPT PBB-P2 terdiri dari:
 - a. buku I;
 - b. buku II;
 - c. buku III;
 - d. buku IV; dan
 - e. buku V.
- (2) Buku I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan ketetapan yang tercantum dalam SPPT yang nilai ketetapannya sebesar lebih kecil atau sama dengan Rp100.000,- (seratus ribu rupiah).
- (3) Buku II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan ketetapan yang tercantum dalam SPPT yang nilai ketetapannya lebih besar dari Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) sampai dengan lebih kecil atau sama dengan Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

- (4) Buku III sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan ketetapan yang tercantum dalam SPPT yang nilai ketetapannya lebih besar dari Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sampai dengan lebih kecil atau sama dengan Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah).
- (5) Buku IV sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan ketetapan yang tercantum dalam SPPT yang nilai ketetapannya lebih besar dari Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) sampai dengan lebih kecil atau sama dengan Rp.5.000.000,- (lima juta ribu rupiah).
- (6) Buku V sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e merupakan ketetapan yang tercantum dalam SPPT yang nilai ketetapannya lebih besar dari Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

Pasal 34

- (1) Penyampaian SPPT PBB-P2 dilaksanakan berdasarkan kelompok SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 dan disampaikan oleh pihak yang ditunjuk.
- (2) Pihak yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu sebagai berikut :
 - a. buku I disampaikan dan dimonitoring oleh Desa;
 - b. buku II disampaikan oleh Desa
 - c. buku II dimonitoring dan dievaluasi oleh Kecamatan;
 - d. buku III, buku IV, dan buku V disampaikan dan dimonitoring oleh Unit Pelaksana Teknis Pajak Daerah pada Bapenda.
- (3) Bapenda dapat menyampaikan SPPT secara elektronik.
- (4) Wajib Pajak dapat mengambil sendiri SPPT di kantor Bapenda atau di Unit Pelaksana Teknis pada Bapenda.

Pasal 35

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) Bupati berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
 - b. menerbitkan:
 - 1. Surat Teguran;
 - 2. surat perintah penagihan seketika dan sekaligus;
 - 3. Surat Paksa;
 - 4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
 - 5. surat perintah penyanderaan;
 - 6. surat pencabutan sita;
 - 7. pengumuman lelang;
 - 8. surat penentuan harga limit;
 - 9. pembatalan lelang; dan
 - 10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan Pajak.

- (3) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 36

- (1) Tata cara Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan batas waktu pelunasan Utang Pajak oleh Penanggung Pajak.
- (3) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (4) Khusus untuk Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.
- (6) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (7) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2x24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (8) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (9) Penjualan secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (10) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (11) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 37

Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Seketika dan Sekaligus berdasarkan surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus apabila:

- a. Penanggung Pajak akan meninggalkan atau berniat meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya;
- b. Penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau yang dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usahanya atau pekerjaan yang dilakukannya di Indonesia;
- c. terdapat tanda-tanda bahwa Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya, menggabungkan usahanya, atau memekarkan usahanya, atau memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- d. badan usaha akan dibubarkan oleh negara; atau
- e. terjadi penyitaan atas barang Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

Pasal 38

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Penanggung Pajak yang tidak menunjukkan itikad baik melunasi Utang Pajak dan memiliki Utang Pajak dengan besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/ atau penyanderaan.
- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Pemeriksaan

Pasal 39

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan Pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak mengajukan 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.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan, meliputi:
- 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.
- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

Pasal 40

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, kewajiban Wajib Pajak yang diperiksa meliputi:
- a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, hak Wajib Pajak yang diperiksa antara lain:
- a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya Pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

Pasal 41

Ketentuan lebih lanjut berkaitan dengan tata cara penagihan dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 40 diatur dengan Peraturan Bupati tersendiri.

BAB XI KEDALUWARSA

Pasal 42

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

BAB XII KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu Keberatan Pajak Paragraf 1 Pengajuan Keberatan

Pasal 43

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, dan pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga.

- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia;
 - b. mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan-alasan yang jelas;
 - c. 1 (satu) keberatan diajukan hanya untuk 1 (satu) surat ketetapan pajak, untuk 1 (satu) pemotongan pajak, atau untuk 1 (satu) pemungutan pajak;
 - d. diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat atau tanggal pemotongan atau pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya yang meliputi:
 1. bencana alam
 2. kebakaran;
 3. kerusuhan massal atau huru-hara;
 4. wabah penyakit; dan/atau
 5. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.
 - e. Surat Keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal Surat Keberatan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak, Surat Keberatan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa khusus
- (3) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, dan pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (4) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai surat keberatan.
- (5) Tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (6) 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.
- (7) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak termasuk sebagai Utang Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1).

Pasal 44

- (1) Dalam hal Surat Keberatan yang disampaikan oleh Wajib Pajak tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c dan huruf e, Wajib Pajak dapat melakukan perbaikan atas Surat Keberatan tersebut dan menyampaikan kembali sebelum jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf d terlampaui.
- (2) Tanggal penyampaian Surat Keberatan yang telah diperbaiki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanggal Surat Keberatan diterima.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. tidak menunda kewajiban membayar pajak sebagaimana tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan; dan
 - b. tidak menunda pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 45

- (1) Wajib Pajak menyampaikan Surat Keberatan ke Bupati melalui kepala Bapenda yang dilakukan:
 - a. secara langsung;
 - b. melalui jasa ekspedisi dengan bukti pengiriman surat; dan/atau
 - c. elektronik.
- (2) Atas Penyampaian Surat Keberatan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan bukti penerimaan surat yang diberikan oleh petugas yang ditunjuk pada Bapenda.
- (3) Perusahaan jasa ekspedisi atau jasa kurir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus perusahaan yang berbentuk badan hukum yang memberikan jasa pengiriman surat jenis tertentu.
- (4) Atas Penyampaian Surat Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diberikan Bukti Penerimaan Elektronik.
- (5) Bukti penerimaan surat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) merupakan tanda bukti penerimaan Surat Keberatan.
- (6) Tanggal yang tercantum dalam tanda bukti penerimaan Surat Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan tanggal Surat Keberatan diterima.

Pasal 46

- (1) Sebelum mengajukan keberatan, Wajib Pajak dapat meminta keterangan secara tertulis hal yang menjadi dasar pengenaan Pajak, penghitungan rugi, pemotongan atau pemungutan pajak kepada kepala Bapenda.

- (2) Kepala Bapenda harus memberikan keterangan yang diminta oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemberian keterangan oleh Kepala Bapenda atas permintaan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menambah jangka waktu pengajuan keberatan yang harus dipatuhi oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf d.

Paragraf 2
Pencabutan Pengajuan Keberatan

Pasal 47

- (1) Wajib Pajak dapat mencabut pengajuan keberatan yang telah disampaikan kepada Bupati melalui kepala Bapenda sebelum tanggal diterima Surat Pemberitahuan Untuk Hadir oleh Wajib Pajak.
- (2) Pencabutan pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui penyampaian permohonan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. permohonan harus diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dapat mencantumkan alasan pencabutan;
 - b. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal surat permohonan tersebut ditandatangani bukan oleh Wajib Pajak, surat permohonan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - c. surat permohonan harus disampaikan ke Bupati melalui Bapenda.
- (3) Kepala Bapenda harus memberikan jawaban atas permohonan pencabutan pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa surat persetujuan atau surat penolakan.

Paragraf 2
Penyelesaian Keberatan

Pasal 48

- (1) Dalam proses penyelesaian keberatan, Bupati atau pejabat yang ditunjuk berwenang untuk:
 - a. meminjam buku, catatan, data, dan informasi dalam bentuk hardcopy dan/atau softcopy kepada Wajib Pajak terkait dengan materi yang disengketakan melalui penyampaian surat permintaan peminjaman buku, catatan, data, dan informasi;

- b. meminta Wajib Pajak untuk memberikan keterangan terkait dengan materi yang disengketakan melalui penyampaian surat permintaan keterangan;
 - c. meminta keterangan atau bukti terkait dengan materi yang disengketakan kepada pihak ketiga yang mempunyai hubungan dengan Wajib Pajak;
 - d. meninjau tempat Wajib Pajak, termasuk tempat lain yang diperlukan;
 - e. melakukan pembahasan dan klarifikasi atas hal-hal yang diperlukan dengan memanggil Wajib Pajak melalui penyampaian surat panggilan; dan
 - f. melakukan pemeriksaan untuk tujuan lain dalam rangka keberatan untuk mendapatkan data dan/atau informasi yang objektif yang dapat dijadikan dasar dalam mempertimbangkan keputusan keberatan.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas suatu pemungutan pajak, Wajib Pajak harus disertai dengan asli bukti pemungutan pajak.
- (3) Wajib Pajak harus memenuhi peminjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan/atau permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling lama 15 (lima belas) hari kerja setelah tanggal surat permintaan peminjaman dan/atau surat permintaan keterangan dikirim.
- (4) Apabila sampai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berakhir, Wajib Pajak tidak meminjamkan sebagian atau seluruh buku, catatan, data dan informasi dan/atau tidak memberikan keterangan yang diminta, Kepala Bapenda menyampaikan:
- a. surat permintaan peminjaman yang kedua; dan/atau
 - b. surat permintaan keterangan yang kedua.
- (5) Wajib Pajak harus memenuhi peminjaman dan/atau permintaan yang kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah tanggal surat peminjaman dan/atau permintaan yang kedua dikirim.
- (6) Dalam hal masih diperlukan, Kepala Bapenda dapat meminjam buku, catatan, data, dan informasi dan/atau meminta keterangan tambahan, dan Wajib Pajak harus meminjamkan buku, catatan, data, dan informasi dan/atau memberikan keterangan yang diminta dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam:
- a. surat permintaan peminjaman tambahan; dan/atau
 - b. surat permintaan keterangan tambahan.
- (7) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi sebagian atau seluruhnya permintaan peminjaman dan/atau permintaan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (5), atau ayat (6), dan/atau tidak menyerahkan asli bukti pemotongan atau pemungutan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), keberatan tetap diproses sesuai dengan data yang ada atau yang diterima dan dibuat berita acara.

- (8) Wajib Pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis untuk melengkapi dan/atau memperjelas Surat Keberatan yang telah disampaikan baik atas kehendak Wajib Pajak yang bersangkutan maupun dalam rangka memenuhi permintaan Kepala Bapenda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, sebelum Kepala Bapenda menyampaikan Surat Pemberitahuan Untuk Hadir.
- (9) Surat panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dikirimkan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sebelum tanggal pembahasan dan klarifikasi atas sengketa perpajakan.
- (10) Pembahasan dan klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dituangkan dalam berita acara pembahasan dan klarifikasi sengketa perpajakan.
- (11) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemeriksaan.

Pasal 49

- (1) Pembukuan, catatan, data, informasi, atau keterangan lain yang diminta pada saat pemeriksaan tetapi tidak diberikan oleh Wajib Pajak, tidak dipertimbangkan dalam penyelesaian keberatan, kecuali pembukuan, catatan, data, informasi, atau keterangan lain tersebut berada di pihak ketiga dan belum diperoleh Wajib Pajak pada saat pemeriksaan.
- (2) Dalam hal terdapat pembukuan, catatan, data, informasi, atau keterangan lain yang tidak diminta pada saat pemeriksaan tetapi diperlukan dan diminta oleh Kepala Bapenda serta diberikan oleh Wajib Pajak dalam penyelesaian keberatan, maka pembukuan, catatan, data, informasi, atau keterangan lain yang diberikan oleh Wajib Pajak tersebut dapat dipertimbangkan.
- (3) Dalam hal terdapat pembukuan, catatan, data, informasi, atau keterangan lain yang tidak diminta pada saat pemeriksaan dan keberatan tetapi diberikan oleh Wajib Pajak dalam penyelesaian keberatan, maka pembukuan, catatan, data, informasi, atau keterangan lain yang diberikan oleh Wajib Pajak tersebut dapat dipertimbangkan.

Pasal 50

- (1) Sebelum menerbitkan Surat Keputusan Keberatan, Kepala Bapenda meminta Wajib Pajak untuk hadir guna memberikan keterangan atau memperoleh penjelasan mengenai keberatan Wajib Pajak melalui penyampaian Surat Pemberitahuan Untuk Hadir yang dilampiri dengan:
 - a. pemberitahuan daftar hasil penelitian keberatan; dan
 - b. formulir surat tanggapan hasil penelitian keberatan.

- (2) Pemberian keterangan dari Wajib Pajak atau pemberian penjelasan oleh Kepala Bapenda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara kehadiran.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak menggunakan hak untuk hadir sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. dibuat berita acara ketidakhadiran; dan
 - b. proses keberatan tetap diselesaikan tanpa menunggu kehadiran Wajib Pajak.
- (4) Pemberitahuan Daftar Hasil Penelitian Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tidak bersifat final dan bukan merupakan keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Pasal 51

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan dengan menerbitkan surat keputusan keberatan.
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas keberatan 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.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.
- (5) Surat Keputusan Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan kepada Wajib Pajak:
 - a. secara langsung dengan bukti tanda terima; atau
 - b. melalui perusahaan jasa ekspedisi atau jasa kurir dengan bukti pengiriman surat.

Pasal 52

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

BAB XIII

PENGURANGAN, KERINGANAN, PEMBEBASAN,
PENGHAPUSAN ATAU PENUNDAAN ATAS POKOK PAJAK
DAN/ATAU SANKSINYA

Bagian Kesatu

Pemberian Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan

Pasal 53

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk karena jabatannya atau atas permohonan wajib pajak dapat memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa kemampuan membayar Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak, serta diakibatkan karena kekhilafan atau bukan kesalahannya.
- (3) Kondisi objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, tanah dan Bangunan yang ditempati Wajib Pajak dari golongan tertentu, nilai objek Pajak sampai dengan batas tertentu, dan objek Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara, dan/atau kerusakan.
- (4) Pemberian atau penolakan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang dituangkan dalam Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 54

- (1) Bupati memberikan pengurangan pembayaran atas pokok Pajak terhadap Objek Pajak PBB-P2:
 - a. berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang Wajib Pajaknya orang pribadi dengan berpenghasilan rendah;
 - b. yang Wajib Pajaknya orang pribadi, istri, suami pemilik Objek Pajak yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan sehingga sulit untuk memenuhi kewajiban PBB-P2;
 - c. yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah, termasuk kepada Wajib Pajak yang NJOP nya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan sehingga sulit untuk memenuhi kewajiban PBB-P2;
 - d. yang Wajib Pajaknya adalah Wajib Pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun Pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin, dibuktikan dengan laporan keuangan yang telah diaudit oleh akuntan publik;
 - e. yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh yayasan pendidikan swasta dan badan usaha milik negara;
 - f. yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh rumah sakit swasta; dan
 - g. yang terkena bencana alam berupa banjir, kekeringan dan angin topan atau sebab lain yang luar biasa.
- (2) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari PBB-P2 yang terutang.
- (3) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan dengan ketentuan:
 - a. sebesar 30% (tiga puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk pensiunan pegawai negeri sipil untuk golongan I dan golongan II;
 - b. sebesar 20% (dua puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk pensiunan pegawai negeri sipil untuk golongan III dan golongan IV;
 - c. sebesar 20% (dua puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk pensiunan badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah;
 - d. sebesar 20% (dua puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk pensiunan tentara nasional indonesia dan polisi republik Indonesia.

- (4) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diberikan dengan ketentuan:
 - a. sebesar 30% (tiga puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang penghasilannya kurang dari Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan;
 - b. sebesar 30% (tiga puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang penghasilannya di bawah upah minimum daerah per bulan yang NJOP nya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan sehingga sulit untuk memenuhi kewajiban PBB-P2;
 - c. sebesar 20% (dua puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilannya diatas dari Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan namun di bawah upah minimum Daerah per bulan.
- (5) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d sampai dengan huruf f diberikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari PBB-P2 yang terhutang.
- (6) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g diberikan sebesar 50% (lima puluh persen) dari PBB-P2 yang terhutang.

Pasal 55

Bupati memberikan pembebasan pembayaran atas pokok Pajak terhadap Objek Pajak PBB-P2:

- a. yang Wajib Pajaknya orang pribadi veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya;
- b. yang ditetapkan oleh Bupati sebagai lahan sawah dilindungi dan/atau lahan sawah yang memenuhi kriteria yang ditetapkan;
- c. yang terkena bencana alam berupa gempa bumi, gunung meletus dan tanah longsor.

Pasal 56

- (1) Permohonan pengurangan dan pembebasan diajukan secara perorangan dengan ketentuan:
 - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SPPT atau SKPD;
 - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa indonesia dengan mencantumkan besarnya persentase pengurangan yang dimohon disertai alasan yang jelas;
 - c. diajukan kepada Bupati melalui kepala Bapenda;
 - d. melampirkan fotokopi SPPT atau SKPD yang dimohon pengurangan;
 - e. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak;

- f. dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak, surat permohonan harus dilampiri dengan surat kuasa khusus dengan ketentuan Wajib PBB-P2 orang pribadi dengan PBB-P2 yang terutang lebih dari Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
 - g. untuk Wajib Pajak badan surat permohonan harus dilampiri dengan surat kuasa khusus;
 - h. diajukan dalam waktu:
 - 1. 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT;
 - 2. 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SKPD;
 - 3. 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya keputusan keberatan;
 - 4. 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terjadinya bencana alam; atau
 - 5. 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terjadinya sebab lain yang luar biasa, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa dalam jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
 - i. tidak mempunyai tunggakan Pajak atas Objek Pajak yang dimohonkan pengurangan, kecuali dalam hal Objek Pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa; dan
 - j. tidak diajukan keberatan atas SPPT atau SKPD yang dimohonkan pengurangan, atau dalam hal diajukan, keberatan telah diterbitkan surat keputusan keberatan dan atas surat keputusan keberatan dimaksud tidak diajukan banding.
- (2) Permohonan pengurangan dan pembebasan dapat diajukan secara kolektif dengan ketentuan:
- a. 1 (satu) permohonan untuk beberapa Objek Pajak dengan tahun Pajak yang sama;
 - b. melampirkan surat kuasa tertulis dari para pemohon kepada kuasanya;
 - c. ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sampai dengan huruf j berlaku mutatis mutandis terhadap ketentuan permohonan pengurangan dan pembebasan yang diajukan secara kolektif;
 - d. khusus untuk Wajib Pajak orang pribadi veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya diajukan kepada Bupati dan disampaikan ke Bapenda melalui pengurus legiun veteran republik indonesia setempat atau pengurus organisasi terkait lainnya.

Bagian Kedua
Kemudahan Perpajakan Daerah

Pasal 57

- (1) Bupati dapat memberikan kemudahan perpajakan daerah kepada Wajib Pajak, berupa:
 - a. perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak; dan/atau
 - b. pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang.
- (2) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada Wajib Pajak yang mengalami keadaan di luar kekuasaannya sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban Pajak pada waktunya.
- (3) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diberikan Bupati secara jabatan atau berdasarkan permohonan Wajib Pajak.
- (4) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau keadaan diluar kekuasaan Wajib Pajak sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pelunasan Pajak pada waktunya.
- (5) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diberikan berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (6) Dalam pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Bupati memperhatikan kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir.
- (7) Keputusan Bupati atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dapat berupa:
 - a. menyetujui jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak;
 - b. menyetujui sebagian jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan yang dimohonkan Wajib Pajak; atau
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (8) Persetujuan atau persetujuan sebagian angsuran atau penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dan huruf b paling lama diberikan untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan.

- (9) Pembayaran angsuran setiap masa angsuran dan pembayaran pokok Pajak yang ditunda disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah Pajak yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (10) Keadaan diluar kekuasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.

Pasal 58

Kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (1) dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk:
 - 1. perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak; dan/atau
 - 2. pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang.
- b. Wajib Pajak melakukan pembayaran angsuran dan penundaan dengan menggunakan SSPD;
- c. masa angsuran atau penundaan pajak sebagaimana dimaksud pada huruf a diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 12 (dua belas) bulan;
- d. pembayaran angsuran atau penundaan sebagaimana dimaksud pada huruf a harus dilakukan sebelum batas waktu pembayaran sebagaimana tertulis dalam surat keputusan tentang penetapan pemberian keringanan;
- e. Wajib Pajak yang melakukan pembayaran angsuran atau penundaan setelah lewat batas waktu sebagaimana dimaksud pada huruf c, dikenakan tambahan sanksi keterlambatan berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dari besar angsuran yang seharusnya dibayar sejak tanggal jatuh tempo angsuran sampai dengan tanggal angsuran tersebut dibayar;
- f. Wajib Pajak yang tidak melakukan pembayaran angsuran atau penundaan setelah lewat batas waktu sebagaimana dimaksud pada huruf e, dikenakan tambahan sanksi keterlambatan berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dari besar angsuran yang seharusnya dibayar sejak tanggal jatuh tempo angsuran paling lama 24 (dua puluh empat) bulan;
- g. Penagihan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f dilakukan melalui penerbitan STPD.

BAB XIV PEMBETULAN DAN PEMBATALAN KETETAPAN

Pasal 59

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pembetulan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (3) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan Penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.
- (4) Dalam rangka Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (5) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (6) 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 ketetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 60

- (1) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) harus memenuhi persyaratan paling sedikit sebagai berikut :
 - a. setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) keputusan atau ketetapan;
 - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan yang mendukung permohonannya;

- c. diajukan kepada Bupati melalui pejabat yang ditunjuk; dan
 - d. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak dilampiri dengan surat kuasa khusus.
- (2) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. tanggal terima surat Wajib Pajak, dalam hal disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak pada petugas yang ditunjuk; atau
 - b. tanggal stempel pos tercatat, dalam hal surat permohonan disampaikan melalui pos tercatat.

Pasal 61

- (1) Permohonan pembetulan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1), dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan.
- (2) Dalam hal permohonan pembetulan tidak dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau pejabat yang ditunjuk harus memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya.

Pasal 62

- (1) Pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas permohonan pembetulan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, tetapi Pejabat yang ditunjuk belum memberi suatu keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menambahkan, mengurangi atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang atau sanksi administratif, memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 63

Dalam hal tidak ada permohonan oleh Wajib Pajak tetapi diketahui oleh Bapenda telah terjadi kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan, Pajak atas surat keputusan atau surat ketetapan yang diterbitkan, Pejabat yang ditunjuk harus menerbitkan surat keputusan untuk membetulkan kesalahan atau kekeliruan tersebut secara jabatan.

Pasal 64

- (1) Apabila keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (3) masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan Pajak, Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pembetulan lagi, baik secara jabatan maupun atas permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) atau ayat (2).

Pasal 65

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan permohonan pembetulan, pembetulan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu terhadap peraturan perundang-undangan Pajak untuk setiap jenis Pajak ditetapkan oleh kepala Bapenda.

Pasal 66

Pembatalan dapat dilakukan berdasarkan permohonan wajib pajak atau dilakukan secara jabatan.

Pasal 67

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pembatalan ketetapan Pajak Daerah kepada Bupati melalui kepala Bapenda.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan melampirkan dokumen persyaratan pembatalan yang meliputi:
 - a. SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB atau STPD yang dimohonkan pembatalan;
 - b. fotokopi identitas Wajib Pajak dan/atau kuasa Wajib Pajak apabila dikuasakan;
 - c. surat pernyataan bermaterai dari pemohon yang menjelaskan sebab dan alasan pengajuan pembatalan;
 - d. fotokopi laporan keuangan atau bukti pendukung lainnya; dan
 - e. surat kuasa bermaterai apabila dikuasakan.

Pasal 68

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) dapat diberikan secara langsung ke kantor Bapenda atau dikirim melalui ekspedisi dengan bukti resi ekspedisi sebagai bukti penerimaan surat.
- (2) Permohonan yang telah mendapatkan tanda bukti penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diperiksa kelengkapan persyaratannya.

- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal surat permohonan.
- (4) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa:
 - a. dapat dipertimbangkan; atau
 - b. dikembalikan.
- (5) Dalam hal surat permohonan dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan, Kepala Bapenda menerbitkan surat pembatalan ketetapan Pajak Daerah.
- (6) Dalam hal surat permohonan dikembalikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, Kepala Bapenda memberitahukan alasan pengembalian secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya.
- (7) Surat permohonan pembatalan yang dikembalikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diajukan kembali setelah persyaratan terpenuhi.

Pasal 69

- (1) Pembatalan secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 dapat dilakukan berdasarkan pertimbangan:
 - a. asas keadilan;
 - b. adanya temuan data baru; dan/atau
 - c. informasi yang diperoleh atau dimiliki oleh Bapenda.
- (2) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan kepada Bupati melalui Kepala Bapenda.
- (3) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap ketetapan Pajak Daerah yang secara nyata tidak benar penetapannya.
- (4) Ketetapan Pajak Daerah dibatalkan dianggap tidak pernah diterbitkan oleh Bapenda.
- (5) Dalam hal dianggap perlu, Kepala Bapenda dapat melakukan verifikasi lapangan sebagai dasar kelengkapan administrasi dalam menentukan proses pembatalan.

BAB XV

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK DAN KOMPENSASI PAJAK

Pasal 70

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.

- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk belum memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB atau SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai Utang Pajak lainnya, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang Pajak lainnya tersebut.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB atau SKRDLB.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.

Pasal 71

- (1) Wajib Pajak dalam mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) disertai dengan alasan yang jelas dan dilengkapi persyaratan sebagai berikut :
 - a. bukti pembayaran pajak yang asli;
 - b. perhitungan menurut wajib pajak;
 - c. fotokopi SKPDKB, SKPDKBT dan atau STPD masa pajak yang dimohonkan;
 - d. surat kuasa apabila dikuasakan;
 - e. surat Kuasa pelimpahan pengembalian uang ke nomor rekening penerima kuasa Wajib Pajak apabila dikuasakan;
 - f. fotokopi identitas wajib pajak atau kuasanya;
 - g. fotokopi nomor rekening Bank Wajib Pajak atau kuasanya; dan
 - h. print out rekening koran wajib pajak/kuasanya.
- (2) Pemberian kompensasi Pajak diberikan berdasarkan permohonan dari Wajib Pajak untuk pajak terutang dan pajak tahun berjalan dengan dilengkapi :
 - a. STTS asli dan STTS fotokopi;
 - b. surat Kuasa (apabila dikuasakan);
 - c. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan; dan
 - d. surat Permohonan Kompensasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis pengembalian kelebihan dan pemberian kompensasi ditetapkan oleh kepala Bapenda.

BAB XVI
TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 72

- (1) Bupati melalui Kepala Bapenda menerapkan sanksi administratif kepada:
 - a. pejabat pembuat akta tanah/notaris tidak melaksanakan kewajiban meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a;
 - b. pejabat pembuat akta tanah/notaris tidak melaksanakan kewajiban melaporkan pembuatan akta atas tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b;
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa denda sebagai berikut:
 - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan/atau
 - b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 73

- (1) Penerapan sanksi administratif harus memperhatikan:
 - a. legalitas kewenangan;
 - b. prosedur yang tepat;
 - c. ketepatan penerapan sanksi; dan
 - d. kepastian tiadanya cacat yuridis dalam penerapan sanksi.
- (2) Penerapan sanksi administratif dilakukan melalui mekanisme:
 - a. tunggal; dan/atau
 - b. kumulatif.
- (3) Tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, pengenaan sanksi untuk 1 (satu) pelanggaran.
- (4) Kumulatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, pengenaan sanksi lebih dari 1 (satu) pelanggaran.

Pasal 74

- (1) Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) dilakukan dengan menerbitkan Surat Tagihan Denda dan hasilnya merupakan Penerimaan Daerah berupa lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.
- (2) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayarkan melalui bank tempat pembayaran BPHTB yang ditunjuk dengan menggunakan SSPDB.

- (3) Bentuk formulir Surat Tagihan Denda tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.
- (4) Tahapan pemberian denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan ketentuan:
 - a. penerbitan surat tagihan denda;
 - b. jangka waktu pembayaran denda paling lama 14 hari kerja terhitung sejak pelanggaran atau kuasa pelanggaran dan/atau orang yang dipekerjakan oleh pelanggaran telah menerima surat tagihan denda.
- (5) Dalam hal pelanggaran tidak melakukan pembayaran atas denda sebagaimana dimaksud pada ayat 2, Bupati melalui kepala Bapenda melakukan penundaan validasi terhadap SSPD BPHTB sampai dengan dibayarkannya denda administratif yang telah dikenakan terhadap pelanggaran

BAB XVII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 75

Contoh format formulir dan keputusan di bidang perpajakan tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.

Pasal 76

- (1) Dalam meningkatkan pelayanan perpajakan di Daerah, Bapenda dapat menerapkan sistem pemerintahan berbasis elektronik.
- (2) Penerapan sistem pemerintahan berbasis elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur tersendiri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 77

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, terhadap hak dan kewajiban Wajib Pajak yang belum diselesaikan sebelum Peraturan Bupati ini diundangkan, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Peraturan Bupati di bidang Pajak yang ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini.

BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 78

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Bupati Bandung Nomor 35 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2016 Nomor 35) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Bandung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bandung Nomor 35 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2018 Nomor 3);
- b. Peraturan Bupati Bandung Nomor 36 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Restoran (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2016 Nomor 36) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Bupati Bandung Nomor 21 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Bandung Nomor 36 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Restoran (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2019 Nomor 21);
- c. Peraturan Bupati Bandung Nomor 37 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hiburan (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2016 Nomor 37) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Bandung Nomor 5 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bandung Nomor 37 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hiburan (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2018 Nomor 5);
- d. Peraturan Bupati Bandung Nomor 38 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Reklame (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2016 Nomor 38) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Bupati Bandung Nomor 31 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Bandung Nomor 38 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Reklame (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2021 Nomor 31);
- e. Peraturan Bupati Bandung Nomor 39 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penerangan Jalan (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2016 Nomor 39);

- f. Peraturan Bupati Bandung Nomor 40 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2016 Nomor 40);
- g. Peraturan Bupati Bandung Nomor 41 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Parkir (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2016 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Bandung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bandung Nomor 41 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Parkir (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2018 Nomor 6);
- h. Peraturan Bupati Bandung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bandung (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2021 Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Bandung Nomor 158 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bandung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bandung (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2022 Nomor 158);
- i. Peraturan Bupati Bandung Nomor 52 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bandung sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Bupati Bandung Nomor 289 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Bupati Bandung Nomor 52 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bandung (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2021 Nomor 289);
- j. Peraturan Bupati Bandung Nomor 61 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Pajak Air Tanah (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2021 Nomor 61), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 79

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal 29 Desember 2023

BUPATI BANDUNG,
Ttd.

MOCHAMMAD DADANG SUPRIATNA

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 29 Desember 2023

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG
Ttd.

CAKRA AMIYANA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2023 NOMOR 289

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM



YANA ROSMIANA, S.H.M.H
Pembina Tk.I
NIP. 196901011999012001

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI BANDUNG
NOMOR 289 TAHUN 2023
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH

A. PERHITUNGAN PAJAK AIR TANAH

1. Objek Pajak Air Tanah adalah pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah, kecuali pengambilan untuk:
 - a. keperluan dasar rumah tangga;
 - b. pengairan pertanian rakyat;
 - c. perikanan rakyat;
 - d. peternakan rakyat; dan
 - e. keperluan keagamaan;
2. Subjek Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.
3. Wajib Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.
4. Dasar pengenaan Pajak Air Tanah adalah nilai perolehan Air Tanah.
5. Nilai perolehan Air Tanah adalah hasil perkalian antara harga air baku dengan bobot Air Tanah.
6. Harga air baku ditetapkan berdasarkan biaya pemeliharaan dan pengendalian sumber daya Air Tanah.
7. Bobot Air Tanah dinyatakan dalam koefisien yang didasarkan atas faktor-faktor berikut:
 - a. jenis sumber air;
 - b. lokasi sumber air;
 - c. tujuan pengambilan dan/atau pemanfaatan air;
 - d. volume air yang diambil dan/atau dimanfaatkan;
 - e. kualitas air; dan
 - f. tingkat kerusakan lingkungan yang diakibatkan oleh pengambilan dan/atau pemanfaatan air.
8. Faktor sebagaimana dimaksud pada angka 7 diformulasikan untuk penghitungan Nilai Perolehan Air Tanah yang dinyatakan dalam rupiah ke dalam komponen berikut:
 - a. sumber daya alam yang meliputi faktor:
 - 1) jenis sumber Air;
 - 2) lokasi sumber Air Tanah; dan
 - 3) kualitas Air Tanah
 - b. peruntukan dan pengelolaan yang meliputi faktor:
 - 1) tujuan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah;
 - 2) volume Air Tanah yang diambil dan/atau dimanfaatkan setiap bulan, dihitung dalam satuan meter kubik (m³) yang diperoleh berdasarkan angka Meter Air sebagai berikut:
 - a) 0 s/d 50m³;
 - b) 51 s/d 500m³;

- c) 501 s/d 1000m³;
 - d) 1001 m³ s/d 2500 m³; dan
 - e) >2500m³.
9. tingkat kerusakan lingkungan yang diakibatkan oleh pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah berdasarkan pada zona konservasi Air Tanah.
10. Faktor jenis sumber Air dan lokasi sumber Air Tanah, ditentukan oleh kriteria:
- a. ada sumber Air alternatif berupa jaringan perusahaan daerah air minum dan/atau terdapat sumber air permukaan; atau
 - b. tidak ada sumber Air alternatif.
11. Faktor kualitas Air Tanah, ditentukan oleh kriteria:
- a. kualitas Air Tanah baik; atau
 - b. kualitas Air Tanah tidak baik.
12. Penentuan kualitas air tanah yang baik atau tidak baik berdasarkan sertifikat hasil pengujian laboratorium air yang terakreditasi.
13. Komponen peruntukan dan pengelolaan Air Tanah terbagi atas 5 (lima) kelompok pengguna Air Tanah yang ditetapkan dalam bentuk perusahaan sebagai berikut:
- a. kelompok 1, merupakan bentuk perusahaan produk berupa air, meliputi;
 - 1. pemasok air baku;
 - 2. perusahaan air minum;
 - 3. industri air minum dalam kemasan;
 - 4. pabrik es kristal; dan
 - 5. pabrik minuman olahan.
 - b. kelompok 2, merupakan bentuk perusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi dengan penggunaan air dalam jumlah besar, meliputi:
 - 1. industri tekstil;
 - 2. pabrik makanan olahan;
 - 3. hotel bintang 3 (tiga), hotel bintang 4 (empat) dan hotel bintang 5 (lima);
 - 4. pabrik kimia;
 - 5. industri farmasi, kosmetik, toilet;
 - 6. tempat pengolahan bahan beton;
 - 7. industri peternakan dan perikanan;
 - 8. pabrik kertas;
 - 9. pabrik cat;
 - 10. industri furnitur skala besar;
 - 11. industri penyamakan kulit;
 - 12. industri korek api; dan
 - 13. pembangkit listrik.
 - c. kelompok 3, merupakan bentuk perusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi dengan penggunaan air dalam jumlah sedang, meliputi:
 - 1. hotel bintang 1 (satu) dan hotel bintang 2 (dua);
 - 2. usaha persewaan jasa kantor;

3. apartemen, kampus, sekolah dan kawasan;
 4. permukiman komersial mewah/real estate;
 5. pabrik es skala kecil;
 6. agroindustri;
 7. industri pengolahan logam;
 8. ruang pameran kendaraan bermotor;
 9. Pengembangan perumahan;
 10. Lapangan Golf;
 11. Pabrik kemasan;
 12. industri pengolahan kaca;
 13. pabrik keramik, marmer, tegel; dan
 14. jasa transportasi.
- d. kelompok 4, merupakan bentuk pengusahaan produk bukan air untuk membantu proses produksi dengan penggunaan air dalam jumlah kecil, meliputi:
1. losmen/pondokan/penginapan/rumah sewa;
 2. tempat hiburan;
 3. restoran;
 4. gudang pendingin;
 5. pabrik mesin elektronik;
 6. pencucian kendaraan bermotor;
 7. kolam renang;
 8. jasa pencucian pakaian.
 9. industri tekstil skala kecil;
 10. industri kimia skala kecil;
 11. industri furnitur skala kecil; dan
 12. perdagangan, pusat perbelanjaan dan mall.
- e. kelompok 5, merupakan bentuk pengusahaan produk bukan air untuk menunjang kebutuhan pokok, meliputi:
1. usaha kecil skala rumah tangga;
 2. hotel non-bintang;
 3. rumah makan;
 4. rumah sakit;
 5. klinik;
 6. stasiun pengisian bahan bakar umum;
 7. stasiun pengisian bahan bakar gas;
 8. stasiun pengisian bahan bakar elpiji;
 9. tempat istirahat;
 10. Kantor badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
 11. percetakan;
 12. spa, salon dan karaoke;
 13. bengkel kendaraan bermotor;
 14. jasa pengiriman barang;
 15. gudang;
 16. perbankan; dan
 17. distributor.
14. Kelompok pengguna Air Tanah berdasarkan tujuan dan besar penggunaan Air Tanah sebagai bahan pendukung, bantu proses atau baku utama.

15. Besarnya harga dasar air ditentukan oleh:
- a. Harga Air Baku; dan
 - b. Faktor Nilai Air.
16. Harga Air Baku dihitung berdasarkan biaya investasi untuk mendapatkan Air Tanah dengan volume yang dihasilkan atau diproduksi dalam masa umur ekonomis yang disesuaikan dengan bobot penggunaan komponen penggunaan Air Tanah sesuai dengan kelompok penggunaan Air Tanah yang dilakukan dan dihitung secara progresif.
17. Untuk menentukan besarnya Harga Air Baku dilakukan dengan cara memberikan nilai tertentu pada masing-masing komponennya.
18. Nilai Komponen sumber daya alam dibedakan menjadi 4 (empat) kriteria dengan peringkat dan bobot sebagai berikut:

No	Kriteria	Peringkat	Bobot
1.	Air Tanah kualitas baik, ada sumber air alternatif	4	16
2.	Air Tanah kualitas baik, tidak ada sumber air alternatif	3	9
3.	Air Tanah kualitas tidak baik, ada sumber air alternatif	2	4
4.	Air Tanah kualitas tidak baik, tidak ada sumber air alternatif	1	1

19. Komponen peruntukan dan pengelolaan Air Tanah memiliki nilai berdasarkan kelompok peruntukan dan volume pengambilan yang dihitung secara progresif dengan tabel sebagai berikut:

No	Volume Pengambilan	0-50 m ³	51-500 m ³	501-1000 m ³	1001-2500 m ³	>2500 m ³
	Peruntukan					
1	kelompok 5	1	1.5	2.25	3.38	5.06
2	kelompok 4	3	4.5	6.75	10.13	15.19
3	kelompok 3	5	7.5	11.25	16.88	25.31
4	kelompok 2	7	10.5	15.75	23.63	35.44
5	kelompok 1	9	13.5	20.25	30.38	45.56

20. Harga Air Baku ditentukan sebagai berikut:
- a. untuk Air Tanah dalam sebesar Rp. 1.500,00 (Seribu lima ratus rupiah)/m³;
 - b. untuk Air Tanah dangkal sebesar Rp. 500,00 (Lima ratus rupiah)/m³;
21. Besarnya Faktor Nilai Air diperoleh dari penjumlahan perkalian bobot komponen sumber daya alam dengan komponen peruntukan dan pengelolaan sebagai berikut:

Komponen	Bobot
sumber daya alam	60%
peruntukan dan pengelolaan	40%

22. Cara Perhitungan Nilai Perolehan Air Tanah (NPA) diperoleh dengan rumus berikut:

$NPA = (\text{Volume Pengambilan}) \times \text{Harga Dasar Air (HDA)}$

23. Cara Perhitungan Harga Dasar Air (HDA) diperoleh dengan rumus berikut:

$\text{HDA} = \text{Faktor Nilai Air (FNA)} \times \text{Harga Air Baku (HAB)}$

24. FNA terdiri dari komponen dengan bobot yang besarnya ditentukan sebagai berikut:

- a. sumber daya alam (S) sebesar 60% (enam puluh perseratus); dan
- b. peruntukan dan pengelolaan (F) sebesar 40% (empat puluh perseratus).

25. Penghitungan FNA diperoleh dengan rumus berikut:

$\text{FNA} = 60\% \text{ S} + 40\% \text{ P}$
--

26. HAB diperoleh melalui pembagian antara biaya investasi dengan volume pengambilan selama umur produksi.

27. Cara perhitungan HAB diperoleh dengan rumus berikut:

HAB =	biaya investasi
	volume pengambilan selama umur

B. PERHITUNGAN PAJAK REKLAME

- 1. Objek Pajak Reklame adalah semua penyelenggaraan Reklame meliputi:
 - a. Reklame papan/*billboard*/*videotron*/*megatron* yakni Reklame yang terbuat dari papan kayu, colibrite, vinil termasuk seng atau bahan lain yang sejenis dipasang pada bangunan, halaman, di bahu jalan/brem, median jalan, jembatan penyeberangan orang, bando jalan, shelter bus, pos jaga dan pengatur (POSGATUR) dan titik lokasi yang sesuai dengan ketentuan;
 - b. Reklame kain yakni Reklame yang diselenggarakan dengan menggunakan bahan kain, plastik, atau bahan lain yang sejenisnya;
 - c. Reklame melekat/stiker yakni Reklame yang berbentuk lembaran lepas, dilepaskan dengan cara disebarkan, diberikan atau dapat diminta ditempelkan, diletakan, di pasang, digantungkan pada suatu benda lain;
 - d. Reklame selebaran yakni Reklame berbentuk lembaran lepas, diselenggarakan dengan cara disebarkan, diberikan atau dapat diminta dengan ketentuan tidak untuk ditempelkan, dilekatkan, dipasang, digantungkan pada suatu benda lain;
 - e. Reklame berjalan, termasuk pada kendaraan yakni Reklame yang ditempelkan atau dilekatkan pada kendaraan;
 - f. Reklame udara yakni Reklame yang diselenggarakan di udara dengan menggunakan gas/balon, pesawat atau alat lainnya yang sejenis;
 - g. Reklame apung;
 - h. Reklame film/*slide* yakni Reklame yang diselenggarakan dengan cara menggunakan klise berupa kaca atau film, ataupun bahan-bahan lain yang sejenis, sebagai alat untuk diproyeksikan dan/atau diperagakan pada layar atau benda lain yang sejenis; dan

- i. Reklame peragaan yakni Reklame yang diselenggarakan dengan cara memperagakan, mempertontonkan suatu barang dengan atau tanpa disertai suara.
- 2. Subjek Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menggunakan Reklame.
- 3. Wajib Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menyelenggarakan Reklame.
- 4. Dasar Pengenaan Pajak Reklame adalah Nilai Sewa Reklame (NSR).
- 5. Dalam hal Reklame diselenggarakan oleh pihak ketiga, nilai sewa Reklame ditetapkan berdasarkan nilai kontrak Reklame.
- 6. Dalam hal Reklame diselenggarakan sendiri, nilai sewa Reklame dihitung dengan memperhatikan faktor jenis, bahan yang digunakan, lokasi penempatan, waktu penayangan, jangka waktu penyelenggaraan, jumlah, dan ukuran media Reklame.
- 7. Dalam hal nilai sewa Reklame tidak diketahui dan/atau dianggap tidak wajar, nilai sewa Reklame ditetapkan dengan menggunakan faktor jenis, bahan yang digunakan, lokasi penempatan, waktu penayangan, jangka waktu penyelenggaraan, jumlah, dan ukuran media Reklame.
- 8. Besaran pokok Pajak Reklame yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan Pajak Reklame dengan tarif Pajak Reklame.
- 9. Saat terutang Pajak Reklame ditetapkan pada saat terjadinya penyelenggaraan reklame.
- 10. Wilayah pemungutan Pajak Reklame yang terutang merupakan wilayah Daerah tempat penyelenggaraan reklame.
- 11. Khusus untuk reklame berjalan wilayah pemungutan Pajak Reklame yang terutang adalah wilayah Daerah tempat usaha penyelenggara reklame terdaftar.
- 12. Nilai sewa Reklame dihitung berdasarkan Nilai jual Objek Pajak Reklame (NJOPR) ditambah nilai strategis pemasangan Reklame (NSPR), dengan bentuk rumus perhitungan sebagai berikut :

$$NSR = NJOPR + NSPR$$

- 13. Nilai Jual Objek Pajak Reklame (NJOPR) meliputi 2 unsur, yaitu :
 - a. Jenis Reklame;
 - b. Nilai Luas Reklame;

Berikut daftar nilai (NJOPR) berdasarkan 3 kategori sesuai jenis reklame :

NO	JENIS REKLAME	NILAI JUAL OBJEK PAJAK REKLAME (NJOPR)							BATAS MINIMAL MASA PAJAK
		1 s/d 2 M²	>2 s/d 6 M²	>6 s/d 40 M²	> 40 M²	HARGA DASAR LAINNYA (Rp.)	SATUAN	HARGA DASAR KETINGGIAN REKLAME (Rp.)	
1	BILLBOARD/BANDO	78.750	135.000	202.500	337.500	-	M²	45.000	3 Bulan
2	PAPAN DAN SEJENISNYA								
	a. PAPAN MERK	45.000	67.500	112.500	135.000	-	M²	45.000	3 Bulan
	b. TIM PLATE	45.000	67.500	-	-	-	M²	45.000	3 Bulan
3	MEGATRON/VIDEOTRON	135.000	247.500	360.000	393.750	-	M²	67.500	3 Bulan
4	KAIN DAN SEJENISNYA	52.550	75.000	93.750	-	-	M²	-	2 Minggu

5	MELEKAT/POSTER	15.000	28.125	22.500	26.250	-	M²	-	1 Bulan
6	SELEBARAN	-	-	-	-	750	Per Lembar Folio	-	1 Bulan
7	BERJALAN/PADA KENDARAAN	3.150	3.938	4.725	5.513	-	M²	-	1 Hari
8	UDARA/BALON	-	-	-	-	337.500	Buah	-	1 Bulan
9	SUARA	-	-	-	-	157.500	Hari	-	1 Hari
10	FILM/SLIDE	-	-	-	-	202.500	Roll	-	1 Hari
11	PERAGAAN	-	-	-	-	157.500	Per Penyele nggaraa n	-	1 Hari

14. Komponen penentu Nilai Strategis Pemasangan Reklame (NSPR) meliputi Nilai Fungsi Jalan dan Nilai Fungsi Sudut Pandang sebagai berikut :

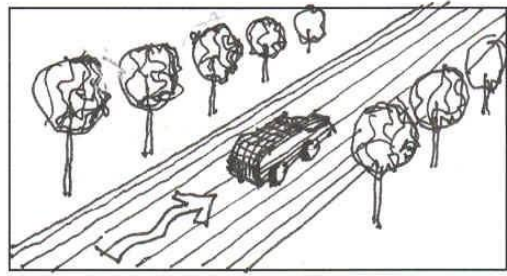
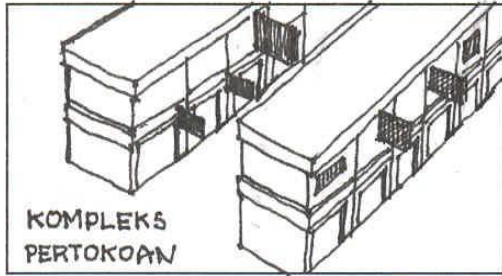
- a. Nilai Fungsi Jalan:
Nilai Fungsi/Klasifikasi Jalan adalah Jalan Raya yang secara pengelolaannya dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung, Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Pusat serta Jasa Marga sebagai berikut:

NO	KLASIFIKASI JALAN	HARGA DASAR PER TITIK (Rp.) BILLBOARD, BANDO, PAPAN, MEGATRON/VIDEOTRON DAN SEJENISNYA				HARGA DASAR PER TITIK (Rp.) BALIHO, SPANDUK, UMBUL-UMBUL, BANNER DAN SEJENISNYA
		1 s/d 2 M²	>2 s/d 6 M²	> 6 s/d 40 M²	> 40 M²	
1	Jalan Arteri Primer/Jalan Negara	78.750	112.500	191.250	247.500	75.000
2	Jalan Arteri Sekunder/Jalan Provinsi	67.500	90.000	157.500	191.250	67.500
3	Jalan Arteri Kolektor/Jalan Kabupaten	56.250	67.500	112.500	135.000	52.500
4	Jalan Arteri Lokal/Jalan Desa	40.500	33.750	67.500	78.750	37.500

- b. Nilai Fungsi Sudut Panjang sebagai berikut:

Sudut Pandang Reklame adalah arah hadap penyelenggaraan reklame atau jumlah arah penyelenggaraan reklame tersebut dapat dipandang. Sudut pandang dibedakan berdasarkan jumlah arah lalu lintas di sekitar lokasi reklame salah satunya dapat ditentukan dari persimpangan lima, persimpangan empat dan lainnya. Sudut pandang terbagi atas; > 4 arah, 4 arah, 3 arah, 2 arah, 1 arah, dalam ruang, berjalan, megatron dan Jembatan Penyeberangan Orang (JPO) atau bando jalan.

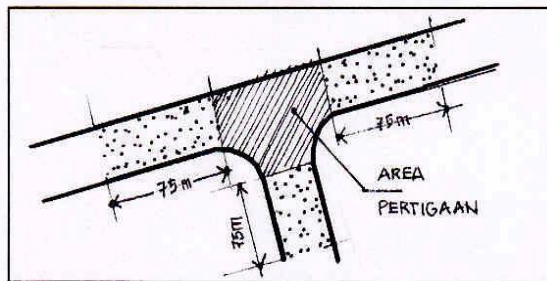
1. Sudut Pandang Satu Arah :



- Reklame hanya dapat dilihat/mampu ditangkap bila pengunjung masuk dalam kawasan tersebut. Misal : reklame nama toko yang lokasinya di dalam sebuah kompleks pertokoan atau ruko;
- Reklame diletakkan di sekitar jalan yang arus lalu lintasnya satu arah.

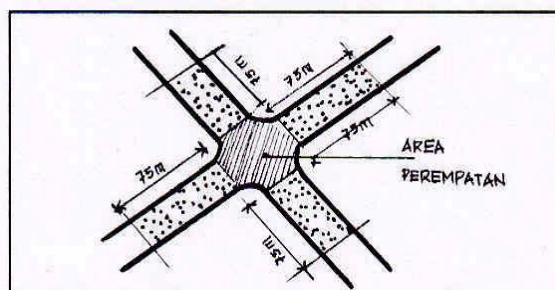
2. Sudut Pandang Dua Arah :

Jumlah sudut pandang dikategorikan 2 arah apabila reklame diletakkan di sekitar jalan yang jumlah arah atau jalur lalu lintasnya 2 arah atau reklame yang berada pada pertigaan atau simpang tiga. Batas area pertigaan adalah 75 (tujuh puluh lima) meter



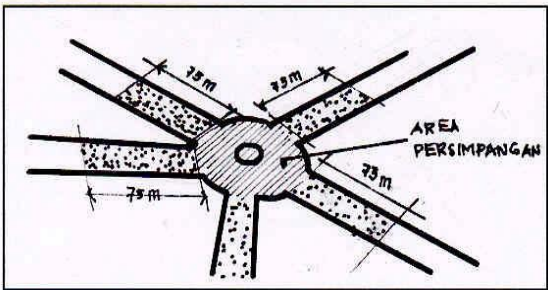
3. Sudut Pandang Tiga Arah :

Jumlah sudut pandang dikategorikan 3 arah apabila reklame berada dalam area perempatan atau simpang empat. Batas area perempatan adalah 75 (tujuh puluh lima) meter.



4. Sudut Pandang Empat Arah :

Jumlah sudut pandang dikategorikan 4 arah apabila reklame berada area perlimaanan atau simpang lima. Batas area perlimaanan adalah 75 (tujuh puluh lima) meter.



Nilai Fungsi Sudut Pandang sebagai berikut :

NO	LOKASI	HARGA DASAR PER TITIK (Rp.) BILLBOARD, BANDO, PAPAN, MEGATRON/VIDEOTRON DAN SEJENISNYA				HARGA DASAR PER TITIK (Rp.) BALIHO, SPANDUK, UMBUL-UMBUL, BANNER DAN SEJENISNYA
		1 s/d 2 M²	>2 s/d 6 M²	> 6 s/d 40 M²	> 40 M²	
1	Satu Arah	22.500	45.000	67.500	135.000	45.000
2	Dua Arah	45.000	90.000	135.000	180.000	60.000
3	Tiga Arah	67.500	135.000	202.500	270.000	75.000
4	Empat Arah	90.000	180.000	270.000	360.000	97.500

c. Rumus Perhitungan Pajak Reklame

Pajak Reklame = NSR x Tarif
NSR = (NJOPR + NSPR) x Masa Pajak
NJOPR = (Luas Reklame x Standar Harga) + (Tinggi Reklame x Standar Harga)
NSPR = (Fungsi Jalan x Standar Harga) + (Fungsi Arah x Standar Harga)

C. PERHITUNGAN PAJAK MINERAL BUKAN LOGAM DAN BATUAN

1. Objek Pajak MBLB adalah kegiatan pengambilan MBLB yang meliputi:
- a. asbes;

b. batu tulis;

c. batu setengah permata;

d. batu kapur;

e. batu apung;

f. batu permata;

g. bentonit;

h. dolomit;

- i. *feldspar*;
 - j. garam batu (*halite*);
 - k. grafit;
 - l. granit/andesit;
 - m. gips;
 - n. kalsit;
 - o. kaolin;
 - p. leusit;
 - q. magnesit;
 - r. mika;
 - s. marmer;
 - t. nitrat;
 - u. obsidian;
 - v. oker;
 - w. pasir dan kerikil;
 - x. pasir kuarsa;
 - y. perlit;
 - z. fosfat;
 - aa. talk;
 - bb. tanah serap (*fullers earth*);
 - cc. tanah diatom;
 - dd. tanah liat;
 - ee. tawas (*alum*);
 - ff. tras;
 - gg. yarosit;
 - hh. zeolit;
 - ii. basal;
 - jj. trakhit
 - kk. belerang;
 - ll. MBLB ikutan dalam suatu pertambangan mineral; dan
 - mm. MBLB lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2. Subjek Pajak MBLB adalah orang pribadi atau Badan yang mengambil MBLB.
 - 3. Wajib Pajak MBLB adalah orang pribadi atau Badan yang mengambil MBLB.
 - 4. Dasar pengenaan Pajak MBLB adalah nilai jual hasil pengambilan MBLB yang dihitung berdasarkan perkalian volume/tonase pengambilan MBLB dengan harga patokan setiap jenis MBLB.
 - 5. Harga patokan sebagaimana dimaksud angka 4 dihitung berdasarkan harga jual rata-rata setiap jenis MBLB pada mulut tambang sebagai berikut:

No.	JENIS BAHAN GALIAN	HARGA STANDAR/DASAR (Rp./M3)
1	BATU TULIS	7.500,-
2	BATU KAPUR	7.875,-
3	BATU APUNG	12.500,-

No.	JENIS BAHAN GALIAN	HARGA STANDAR/DASAR (Rp./M3)
4	DOLOMIT	10.000,-
5	FELDSPAR	10.000,-
6	GRANIT / ANDESIT / DIORIT / DASIT	20.250,-
7	GIPS	15.000,-
8	KAOLIN	20.000,-
9	PASIR DAN KERIKIL :	
	a. PASIR BETON	33.750,-
	b. PASIR PASANG	27.000,-
	c. PASIR URUG	9.000,-
	d. SIRTU	13.500,-
10	FOSFAT	15.000,-
11	TALK	10.000,-
12	TANAH LIAT	6.750,-
13	TRAS	30.000,-
14	MARMER	67.500,-
15	PASIR KUARSA	40.500,-
16	BASAL / BATU TEMPLEK	12.000,-
17	MINERAL BUKAN LOGAM DAN BATUAN LAINNYA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN.	15.000,-

6. Besaran pokok Pajak MBLB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan Pajak MBLB dengan tarif Pajak MBLB dengan rumusan sebagai berikut:

$$\text{Nilai Jual Hasil Pengambilan MBLB} \times \text{Tarif}$$

7. Saat terutang Pajak MBLB ditetapkan pada saat terjadinya pengambilan MBLB di mulut tambang.
8. Wilayah pemungutan Pajak MBLB yang terutang merupakan wilayah Daerah tempat pengambilan MBLB.

D. PERHITUNGAN PBJT

1. Objek PBJT merupakan penjualan, penyerahan, dan/atau konsumsi barang dan jasa tertentu yang meliputi:
- a. Makanan dan/atau Minuman;
 - b. Tenaga Listrik;
 - c. Jasa Perhotelan;
 - d. Jasa Parkir; dan
 - e. Jasa Kesenian dan Hiburan.
2. Subjek Pajak PBJT adalah konsumen barang dan jasa tertentu.
3. Wajib Pajak PBJT adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan penjualan, penyerahan, dan/atau konsumsi barang dan jasa tertentu.

4. Dasar pengenaan PBJT adalah jumlah yang dibayarkan oleh konsumen barang atau jasa tertentu, meliputi:
 - a. Jumlah pembayaran yang diterima oleh penyedia Makanan dan/atau Minuman untuk PBJT atas Makanan dan/atau Minuman yang disediakan oleh:
 1. Restoran/tempat makan yang paling sedikit menyediakan layanan penyajian Makanan dan/atau Minuman berupa meja, kursi, dan/atau peralatan makan dan minum;
 2. Penyedia Jasa Boga atau Katering yang melakukan:
 - a) proses penyediaan bahan baku dan bahan setengah jadi, pembuatan, penyimpanan, serta penyajian berdasarkan pesanan;
 - b) penyajian di lokasi yang diinginkan oleh pemesan dan berbeda dengan lokasi dimana proses pembuatan dan penyimpanan dilakukan; dan
 - c) penyajian dilakukan dengan atau tanpa peralatan dan petugasnya.
 - b. Nilai jual Tenaga Listrik untuk PBJT atas Tenaga Listrik sebagai berikut:
 1. Nilai jual Tenaga Listrik untuk PBJT atas Tenaga Listrik :
 - a) yang berasal dari sumber lain dengan pembayaran yang dihitung berdasarkan:
 - 1) jumlah tagihan biaya/beban tetap ditambah dengan biaya pemakaian kwh/variabel yang ditagihkan dalam rekening listrik, untuk pascabayar; dan
 - 2) jumlah pembelian tenaga listrik untuk prabayar
 - b) yang dihasilkan sendiri yang dihitung berdasarkan:
 - 1) kapasitas tersedia;
 - 2) tingkat penggunaan listrik;
 - 3) jangka waktu pemakaian listrik; dan
 - 4) harga satuan listrik yang berlaku di Daerah.
 - c. Jumlah pembayaran kepada penyedia Jasa Perhotelan untuk PBJT atas Jasa Perhotelan yang meliputi jasa penyediaan akomodasi dan fasilitas penunjangnya, serta penyewaan ruang rapat/pertemuan pada penyedia jasa perhotelan seperti:
 1. hotel;
 2. hostel;
 3. vila;
 4. pondok wisata;
 5. motel;
 6. losmen;
 7. wisma pariwisata;
 8. pesanggrahan;
 9. rumah penginapan/guest house/bungalow/resort/cottage;
 10. tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel; dan
 11. glamping.
 - d. jumlah pembayaran kepada penyedia atau penyelenggara tempat parkir dan/atau penyedia layanan memarkirkan kendaraan untuk PBJT atas Jasa Parkir yang meliputi:

1. penyediaan atau penyelenggaraan tempat parkir yang meliputi:
 - a) Tempat penitipan kendaraan bermotor;
 - b) Penyelenggaraan tempat parkir di pusat perbelanjaan;
 - c) Penyelenggaraan tempat parkir yang dikerjasamakan oleh pihak ketiga;
 - d) Penyelenggaraan tempat parkir pada barang milik daerah yang dikerjasamakan dengan pihak ketiga;
 - e) Penyelenggaraan tempat parkir lainnya yang dilaksanakan oleh badan usaha atau perorangan di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha.
2. pelayanan memarkirkan kendaraan (parkir valet).
- e. jumlah pembayaran yang diterima oleh penyelenggara Jasa Kesenian dan Hiburan untuk PBJT atas kesenian dan hiburan yang meliputi:
 1. tontonan film atau bentuk tontonan audio visual lainnya yang dipertontonkan secara langsung di suatu lokasi tertentu;
 2. pertunjukan kesenian, musik, tari, dan/atau busana;
 3. kontes kecantikan;
 4. kontes binaraga;
 5. pameran;
 6. pertunjukan sirkus, akrobat, dan sulap;
 7. pacuan kuda dan perlombaan kendaraan bermotor;
 8. permainan ketangkasan;
 9. olahraga permainan dengan menggunakan tempat/ruang dan/atau peralatan dan perlengkapan untuk olahraga dan kebugaran;
 10. rekreasi wahana air, wahana ekologi, wahana pendidikan, wahana budaya, wahana salju, wahana permainan, pemancingan, agrowisata, dan kebun binatang;
 11. panti pijat dan pijat refleksi; dan
 12. diskotek, karaoke, kelab malam, bar, dan mandi uap/spa
5. Jumlah uang yang seharusnya diterima dan/atau nilai jual, sebagaimana dimaksud pada angka 4 termasuk potongan harga dan harga cuma-cuma yang diberikan kepada penerima (konsumen) jasa/barang PBJT.
6. Pembayaran parkir sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf d meliputi jenis pembayaran untuk parkir tetap, progresif, vallet dan parkir khusus termasuk penyediaan penitipan kendaraan bermotor.
7. Dalam hal penyelenggaraan tempat parkir tidak dilaksanakan secara sistem, dan tidak tertera besaran tarif parkir, maka dasar pengenaan pajak parkir dihitung dengan memperhatikan luas area parkir, jumlah rata-rata kendaraan yang diparkir setiap hari, jumlah hari operasional tempat penyelenggaraan parkir dalam (satu) bulan dan jenis tarif sewa parkir tetap.

E. PERHITUNGAN OBJEK PBB-P2 KHUSUS BERUPA JALAN TOL, MENARA DAN LAPANGAN GOLF

JALAN TOL

I. PENDAHULUAN

Jalan TOL merupakan objek PBB P2 yang mempunyai karakteristik khusus. Penentuan NJOP untuk objek khusus dilakukan dengan penilaian secara individual. Berdasarkan hasil penilaian akan diperoleh besarnya NJOP per M2 atas tanah maupun bangunan. Perhitungan luas tanah dilakukan dengan memperhatikan zona nilai tanah yang telah ditetapkan dalam penilaian tanah. Perhitungan luas bangunan dilakukan dengan mengklasifikasi kedalam bangunan khusus jalan tol dan bangunan umum jalan tol. Besarnya PBB P2 terutang dihitung dengan formula $\text{tarif} \times \text{NJOP}$ sebagai dasar perhitungan. Jalan TOL sebagai satu kesatuan merupakan objek PBB P2 yang memiliki karakteristik khusus, serta memiliki keluasan dan nilai yang tinggi. Demikian juga dengan besarnya PBB P2 terutang atas Jalan TOL dapat menjadi sumber penerimaan PBB P2 yang cukup signifikan dari sebuah kota/kabupaten yang kebetulan dalam wilayahnya dilewati Jalan TOL. Sebagai objek khusus, Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Jalan TOL harus dilakukan dengan penilaian secara Individual. Setelah dilakukan penilaian, perhitungan PBB P2 terutang juga hendaknya dilakukan dengan teliti dan seobjektif mungkin. Hal ini dilakukan karena peran fiskus dalam penentuan besarnya PBB P2 terutang sangat besar (mengingat sifat pengenaan PBB yang official assessment).

II. STRUKTUR JALAN TOL

Struktur jalan tol meliputi tanah (permukaan bumi) dan bangunan, dimana Jalan TOL itu sendiri merupakan bangunan, Tanah meliputi bagian tanah jalan TOL yang berupa ruang milik jalan TOL (rumijatol). terdapat tiga kriteria rumijatol yaitu :

1. Rumijatol yang terdiri dari tanah yang meliputi tanah ruang manfaat jalan tol (rumajatol) dan sejalur tanah tertentu diluar ruang manfaat jalan tol dengan dibatasi pagar rumijatol. Luas tanahnya dihitung berdasarkan lebar antar sisi pagar rumijatol dikalikan dengan panjang jalan tol/ruas tol;
2. Rumijatol yang tidak memiliki sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan tol, luas tanahnya dihitung sama dengan luas ruang manfaat jalan tol;
3. Rumijatol yang dimanfaatkan untuk konstruksi jalan layang tol yaitu tanah rumijatol yang hanya dimanfaatkan untuk pembangunan kaki pondasi dan pilar jalan tol layang. Luas tanahnya dihitung hanya luas tanah yang dimanfaatkan untuk pembuatan tapak kaki pondasi dan pilar jalan tol layang.

Bangunan jalan tol meliputi bangunan sebagai struktur utama jalan tol dan bangunan yang mendukung fungsi jalan tol. Bangunan sebagai objek PBB P2 jalan tol, meliputi :

1. Bangunan khusus jalan tol yaitu bangunan dengan struktur utama atau mempunyai konstruksi khusus sebagai jalan tol, meliputi :
 - a. Perkerasan pada jalan tol
 - 1) Perkerasan Lentur (aspal)
Perkerasan pada Jalan Tol yang menggunakan aspal sebagai bahan pengikatnya dan lapisan bersifat memikul dan menyebarkan beban lalu lintas ke tanah dasar (subgrade).
 - 2) Perkerasan Kaku (beton)
Perkerasan pada Jalan Tol yang menggunakan semen (portland cement) sebagai bahan pengikatnya. Pelat beton dengan atau tanpa lapis pondasi bawah. Beban lalu lintas sebagian besar dipikul oleh pelat beton. Jalan penghubung.

3) Perkerasan Komposit (kombinasi beton dan aspal)

Merupakan Perkerasan Kaku/Rigid (rigid pavement) yang dikombinasikan dengan Perkerasan Lentur/Fleksibel (flexible pavement). Dapat berupa Perkerasan Lentur/Fleksibel (flexible pavement) di atas Perkerasan Kaku/Rigid (rigid pavement), atau sebaliknya, Perkerasan Kaku/Rigid (rigid pavement) di atas Perkerasan Lentur / Fleksibel (flexible pavement).

b. Jalan layang tol (flypass/ flyover)

1) Sub Struktur (pondasi)

- Tiang Pancang (pile)

Digunakan jika kondisi tanah sangat lunak/letak lapisan tanah keras sangat dalam. Tiang pancang yang umum digunakan yaitu tiang pancang pipa baja dan tiang pancang beton pratekan/ tulangan, dalam bentuk segi empat (square pile). Pemilihan tiang pancang baja atau beton tergantung dari desain dan kondisi lapangan dengan memperhitungkan segi praktis dan ekonomis.

- Kaki Pondasi (footing)

Pondasi tiang pancang umumnya disatukan oleh sebuah pile cap yang berfungsi membagi beban dari super struktur jembatan dan beban lainnya.

2) Super Struktur

Pada umumnya merupakan konstruksi diatas permukaan tanah berupa pilar (coloumn) dan balok, jenis balok yang biasanya digunakan pada Konstruksi Jalan Layang Tol (flyover) terdiri atas:

- PC Box Girder

Digunakan pada persimpangan Jalan yang membutuhkan jarak bentang antara 50-70 meter

- PC Hollow Slab

Merupakan satu kesatuan dengan konstruksi PC Box Girder membentuk suatu Jalan Layang Tol (flyover) di persimpangan Jalan. Panjang PC Hollow Slab biasanya paling kecil sama dengan ($\leq$) 25 meter dan dapat dibuat sebagai balok menerus (continuous beam).

- PC I Girder/ Pra Tekan

Merupakan konstruksi yang relatif paling rendah nilai keindahannya dibandingkan dengan konstruksi Bangunan atas lainnya. Keterbatasan PC I Girder/Pra Tekan ini yaitu panjang bentangnya hanya antara 25-35 meter dan merupakan balok sederhana (simple beam), sehingga tidak bisa digunakan pada persimpangan Jalan yang membutuhkan bentang untuk paling besar ($>$) 35 meter.

- Rumusan Penentuan Luas Bangunan Khusus Jalan Tol

- Konstruksi Perkerasan Pada Jalan Tol
- Jalan Layang Tol
- Jembatan Tol

=

Lebar Perkerasan Badan Jalan

x

Panjang Jalan Tol/ Ruas Jalan Tol

c. Jembatan tol

Desain konstruksi Jembatan Tol berbeda-beda, tergantung pada fungsi Jembatan Tol dan bentuk dari bentangan alam dimana Jembatan Tol tersebut dibangun. Jenis pilar (column) yang paling sering digunakan pada Jembatan Tol berupa struktur:

- 1) pier (tiang jembatan); dan
- 2) abutment (kepala jembatan yang terletak di ujung/pangkal jembatan).

d. Gerbang/gardu tol

Penghitungan luas bangunan khusus jalan tol meliputi :

- a. Perkerasan pada jalan tol, jalan penghubung, jalan layang tol, dan jembatan tol. Luas bangunan dihitung berdasarkan lebar perkerasan badan jalan tol dikalikan panjang jalan tol/ruas tol. Perkerasan badan jalan tol meliputi jalur lalu lintas jalan tol dan bahu jalan tol (bahu sisi luar dan dalam) tidak termasuk median jalan.
 - b. Gerbang/gardu tol , biasanya berbentuk kanopi. Luas gerbang/gardu tol dihitung dengan mengalikan panjang dan lebar kanopi.
2. Bangunan umum jalan tol yaitu bangunan yang berfungsi sebagai pendukung operasional jalan tol. Pada umumnya karakteristik bangunan umum jalan tol tidak berbeda dengan karakteristik bangunan umum lainnya. Bangunan umum jalan tol meliputi bangunan kantor pengelola jalan tol, rumah dinas, rumah genset, rumah pompa, gudang, pos jaga, tempat istirahat (rest area), kantor derek, pos patroli jalan tol (PJR), laboratorium, dan yang sejenis lainnya, luas bangunan umum jalan tol merupakan jumlah keseluruhan dari luas masing-masing unit bangunan.

III. PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK JALAN TOL

1. Tanah

Sebagai objek khusus, penentuan NJOP Jalan Tol harus dilakukan dengan penilaian secara Individual. Penilaian individual atas tanah dapat dilakukan dengan Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach). Secara umum penilaian individual dengan metode perbandingan data pasar dilakukan dengan melakukan perbandingan dan penyesuaian atas faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Data harga jual tanah dapat dikumpulkan berdasarkan harga transaksi yang terjadi di sekitar jalan tol, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penentuan klasifikasi tanah (NJOP per M2 tanah) jalan tol antara lain :

- a. Panjangnya wilayah yang dilalui jalan tol dalam satu kabupaten atau kota, sehingga sangat mungkin atas satu jalur jalan tol terdiri dari satu atau lebih klasifikasi tanah. Perhitungan NJOP tanah dilakukan untuk masing-masing luas tanah penggal jalan tol dengan klasifikasi yang ditetapkan.
- b. Penentuan NJOP per M2 tanah dengan pendekatan data pasar dilakukan dengan membandingkan terhadap kondisi tanah disekitar yang dilalui jalan tol, sehingga sangat mungkin adanya perbedaan nilai tanah per M2 antara lokasi sebelah kiri dengan sebelah kanan jalan tol. Mengingat penghitungan dilakukan terhadap satu kesatuan luas, maka apabila hal tersebut terjadi, penentuan NJOP per M2 tanah dapat dilakukan dengan membuat rata-rata nilai pasar tanah sebelah kiri dan kanan jalan tol.

Selanjutnya besarnya nilai tanah dihitung dengan mengalikan luas tanah dengan rata-rata nilai per M2 tanah yang telah ditentukan.

- c. Perlu dilakukan penyesuaian besarnya NJOP per M2 tanah yang terletak di perbatasan dengan kabupaten/kota lainnya. Penyesuaian ini dilakukan agar tidak terjadi adanya perbedaan yang terlalu mencolok dalam penentuan NJOP per M2 tanah diantara dua atau lebih kabupaten yang berbatasan.
- d. Untuk jalan tol layang, NJOP per M2 tanah harus dihitung pada setiap tanah yang dimanfaatkan sebagai pondasi/tiang pancang penyangga jalan tol.

2. Bangunan

NJOP bangunan jalan tol terdiri dari :

- a. NJOP bangunan khusus jalan tol. Perhitungan NJOP harus dilakukan dengan cara Penilaian Individual dengan mempertimbangkan segala aspek yang menentukan nilai bangunan jalan tol. Penilaian dapat dilakukan dengan metode pendekatan biaya (cost approach) atau pendekatan pendapatan (income approach) atau keduanya sekaligus dan selanjutnya harus dilakukan rekonsiliasi nilai. Berdasarkan nilai atas keseluruhan bangunan khusus jalan tol, selanjutnya berdasarkan luas keseluruhan jalan tol akan dapat ditentukan klasifikasi (NJOP per M2) bangunan khusus jalan tol, dengan cara membagi nilai yang diperoleh hasil penilaian dengan luas keseluruhan bangunan khusus jalan tol.
- b. NJOP bangunan umum jalan tol. Bangunan umum jalan tol biasanya tidaklah terlalu jauh berbeda dengan bangunan umum lainnya, sehingga penentuan NJOP bangunan dapat dilakukan dengan penilaian massal ataupun penilaian secara individual. Pendekatan penilaian yang dipakai adalah pendekatan biaya (cost approach). Penilaian atas bangunan umum jalan tol dilakukan terhadap tiap-tiap unit bangunan yang ada. Besarnya NJOP per M2 pun akan diperoleh untuk masing-masing unit bangunan.

IV. PROSES PENILAIAN

1. Penilaian Tanah

Proses penilaian tanah dilakukan dalam Satuan Objek Penilaian Jalan Tol, dengan langkah sebagai berikut:

a. Persiapan

1) Administrasi:

- Menyiapkan formulir SPOP
- Menyiapkan peta yang diperlukan diantaranya:
 - Peta Wilayah Daerah;
 - Peta Kelurahan;
 - Peta ZNT sekitar jalan umum yang terdekat Jalan Tol; dan
 - Peta resmi Jalan Tol.
- Mengumpulkan data inventarisir tanah kelola dari BUJT.

2) Teknis:

- Menyiapkan Pengumpulan Deskripsi Lingkungan Fisik Sekitar Jalan Tol (untuk menentukan batas wilayah administrasi Daerah dan batas imajiner ZRT);
- Menyiapkan transportasi untuk survei lapangan; dan
- Mengumpulkan dan mengidentifikasi karakteristik kondisi fisik lingkungan di sekitar Jalan Tol/Ruas Jalan Tol.

b. Pengumpulan Data Harga Jual

Merupakan harga transaksi, harga penawaran, data hipotik/agunan, harga sewa dengan Jenis Penggunaan Tanah yang sudah terbangun atau kawasan yang sudah dikembangkan di sekitar Jalan Tol.

Kegiatan pengumpulan Data Harga Jual ini dengan menggunakan Pengumpulan Data Pasar Properti, yang dikumpulkan adalah data pembandingan sesuai dengan Norma, Standar, Pedoman, dan Manual dalam basis data Sistem Informasi Manajemen Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Prioritas dalam pengumpulan Data Harga Jual, yaitu :

- 1) Mengingat Jalan Tol mempunyai karakteristik sebagai lintas alternatif dari ruas jalan umum yang ada dan merupakan jenis penggunaan tanah terbangun/ sudah dikembangkan, maka dalam kegiatan pengumpulan data perlu mempertimbangkan Data Harga Jual/ pembandingan di sekitar jalan umum atau kawasan yang berdekatan dengan Jalan Tol yang jenis penggunaan tanahnya sudah terbangun/ sudah dikembangkan;
- 2) Jika Data Harga Jual sebagaimana dimaksud pada angka 1 tidak memadai dan kurang representatif, misalnya tidak tersedianya Data Harga Jual dengan jenis penggunaan tanah yang relatif sejenis, maka dapat menggunakan ZNT/NIR di sekitar jalan umum yang berdekatan dengan Jalan Tol; dan
- 3) Dalam hal pada 1 (satu) Satuan Objek Penilaian sepanjang Jalan Tol/Ruas Jalan Tol mempunyai karakteristik kondisi fisik lingkungan yang relatif sejenis, maka pengumpulan Data Harga Jual dapat dilakukan pada setiap lokasi di sekitar Gerbang Tol (toll gate)/Gardu Tol (toll booth) yang terdapat di sepanjang Jalan Tol dimaksud.

c. Membuat Batas Imajiner ZRT

Dalam menentukan nilai tanah Jalan Tol, penilai harus menentukan dan mengidentifikasi ZRT terlebih dahulu untuk memudahkan penentuan nilai tanah dalam tahap analisis data selanjutnya. Setiap ZRT memiliki karakteristik kondisi fisik lingkungan sekitar relatif sejenis/ seragam sehingga merepresentasikan nilai indikasi tanah yang relatif sama. ZRT dapat berupa seluruh atau bagian dari jalan tol yang merepresentasikan indikasi nilai tanah relatif sama, dengan tetap memperhatikan batas wilayah administrasi Daerah. Setiap ZRT terdiri dari 2 (dua) sisi Jalan Tol (jalur A dan B), yang mempunyai 1 (satu) jenis penggunaan tanah (JPT) relatif sama, yaitu JPT di sekitar Jalan Tol yang paling dominan. Pengelompokan Data Harga Jual dalam 1 (satu) ZRT harus mempertimbangkan hal sebagai berikut:

- 1) nilai pasar tanah yang relatif hampir sama;
- 2) memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;
- 3) aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
- 4) mempunyai potensi nilai yang sama.

d. Kompilasi Data Harga Jual

Dilakukan dengan mengelompokkan Data Harga Jual berdasarkan ZRT sesuai dengan karakteristik kondisi fisik lingkungan sekitarnya sesuai informasi yang telah dikumpulkan melalui kegiatan identifikasi pada saat survei lapangan.

- e. Rekapitulasi Data dan Plotting Data Harga Jual
Dilakukan pada Peta Kerja Jalan Tol. Peta Kerja Jalan Tol harus dilengkapi dengan:
 - 1) batas wilayah administrasi Daerah;
 - 2) batas imajiner ZRT;
 - 3) informasi batas kilometer (KM) ZRT; dan
 - 4) Plotting Data Harga Jual/ data pembanding pada ZRT.
 - f. Analisis Penentuan Nilai Pasar Tanah Per Meter Persegi
Analisis data dilakukan dengan melakukan penyesuaian Data Harga Jual terhadap faktor jenis data dan waktu menggunakan Analisis Penentuan Nilai Pasar per m².
 - g. Analisis Penentuan Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol
Dilakukan penyesuaian terhadap faktor lokasi dan faktor lain dengan menggunakan Analisis Penentuan Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol. Penyesuaian faktor lain tersebut ditekankan pada aspek fisik yang membedakan antara Data Harga Jual yang satu dengan lainnya terhadap kondisi fisik lingkungan sekitar Jalan Tol, seperti jenis penggunaan tanah (JPT) dan keluasan. Hal yang perlu diperhatikan dalam penyesuaian nilai tanah jalan tol adalah nilai indikasi tanah pada ZRT lebih tinggi daripada nilai tanah pada jalan umum yang ada mengingat Jalan Tol memiliki spesifikasi teknik, pelayanan dan hak istimewa (privilege) yang lebih tinggi dari jalan umum.
 - h. Rekonsiliasi Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol
Diperlukan bagi Jalan Tol/Ruas Jalan Tol yang mempunyai karakteristik kondisi fisik relatif beragam sepanjang Jalan Tol atau memiliki lebih dari 1 (satu) ZRT, dengan memberikan bobot tertimbang berdasarkan proporsi panjang ZRT tersebut. Rekonsiliasi nilai indikasi tanah Jalan Tol hanya dilakukan dalam 1 (satu) Satuan Objek Penilaian Jalan Tol. Dalam tahapan rekonsiliasi ini menggunakan Rekonsiliasi Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol.
 - i. Pembuatan Peta ZRT dan Peta Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol pada Peta Kerja Jalan Tol
Setiap ZRT memiliki nilai indikasi Jalan Tol hasil analisis Data Harga Jual.
2. Penilaian Bangunan
- Proses penilaian Bangunan dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:
- a. Persiapan
 - 1) Administrasi
 - Lampiran Surat Pemberitahuan /LSPOP;
 - Bangunan Umum Pendukung Jalan Tol;
 - Bangunan Khusus Jalan Tol; dan
 - Fasilitas Bangunan Jalan Tol.
 - 2) Teknis
 - ketersediaan alat ukur;
 - alat tulis; dan
 - kamera.
 - b. Pengumpulan Data Awal
Dilakukan untuk mendapatkan informasi awal dan gambaran umum tentang Objek Bangunan Jalan Tol yang akan dinilai. Perlu dikumpulkan informasi yang diperoleh dari BUJT, antara lain:
 - 1) Daftar inventarisasi aset Bangunan Jalan Tol;

- 2) Data pengukuran Jalan Tol termasuk dimensi Rumijatol, struktur dan perkerasan yang digunakan; dan
 - 3) Gambar teknis/potongan Bangunan (as built drawing) secara detail dari konstruksi Bangunan.
- c. Pengumpulan Data Lapangan
- Penilai perlu melakukan survei secara langsung ke lokasi objek untuk mencocokkan data dengan keadaan dilapangan baik dari segi kuantitas (jumlah bangunan) maupun kualitas (kondisi bangunan). Perlu dilakukan pengambilan sampel gambar atau foto bangunan yang dinilai. Untuk memudahkan kegiatan ini, maka Penilai perlu mengisi formulir yang telah disiapkan sebelumnya sesuai karakteristik jenis Bangunan yang dinilai.
- d. Identifikasi Konstruksi Bangunan
- Dilakukan dengan mengelompokkan jenis Bangunan Jalan Tol menjadi kelompok bangunan umum dan bangunan khusus untuk memudahkan tahap perhitungan nilai Bangunan.
- e. Penentuan Dimensi Bangunan
- Dilakukan berdasarkan keluasan Bangunan setiap jenis Bangunan.
- f. Pengumpulan (*resource*) harga Material dan Upah
- Merupakan harga material dan upah yang berlaku pada saat dilakukan Penilaian Objek Pajak. Untuk Bangunan Jalan Tol dengan Satuan Objek Penilaian melintasi beberapa wilayah kabupaten/kota menggunakan *resource* dari salah satu wilayah kabupaten/kota yang proporsi panjang Jalan Tol/Ruas Jalan tol paling dominan.
- g. Perhitungan Nilai Bangunan
- Pada prinsipnya dilakukan dengan Pendekatan Biaya (*economic estimate/ cost approach*) dengan cara menganalisis dan menghitung seluruh biaya yang diperlukan untuk membangun Bangunan baru sejenis untuk mendapatkan Nilai Perolehan Baru (*reproduction cost new*)/RCN.
- Perhitungan nilai Bangunan Jalan Tol dapat dilakukan dengan cara:
1. Perhitungan nilai bangunan khusus atau struktur utama menggunakan pendekatan survei kuantitas (*quantity survey method*) melalui penyusunan harga satuan Jalan Tol untuk setiap jenis Bangunan.
- Berdasarkan struktur bangunan khusus Jalan Tol, harga satuan Jalan Tol dapat dibagi menjadi beberapa model Bangunan Jalan Tol yaitu:
- Jalan Tol dengan Perkerasan Lentur/Fleksibel (*flexible pavement*);
 - Jalan Tol dengan Perkerasan Kaku/Rigid (*rigid pavement*);
 - Jalan Tol dengan Perkerasan Komposit (*composite pavement*);
 - Jalan Layang Tol dengan sub struktur (pondasi) tiang pancang (*pile*);
 - Jalan Tol dengan pondasi sumuran;
 - Jembatan Tol dengan pilar (*coloumn*)/ pier (tiang jembatan);
 - Jembatan Tol dengan abutment;
 - Jalan Layang Tol; dan
 - Gerbang Tol (*toll gate*)/Gardu Tol (*toll booth*).
- Penentuan harga satuan Jalan Tol ditentukan berdasarkan biaya satuan pekerjaan melalui penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) Jalan Tol.

Untuk mendapatkan biaya satuan pekerjaan tersebut, perlu dilakukan analisis biaya terhadap masing-masing pekerjaan dari setiap jenis atau model bangunan khusus Jalan Tol diantaranya meliputi:

- pekerjaan pendahuluan;
- persiapan lapangan;
- pekerjaan tanah;
- konstruksi utama; dan
- pekerjaan lainnya.

Tahapan selanjutnya, harga satuan Jalan Tol dikalikan dengan volume masing-masing jenis atau model bangunan khusus Jalan Tol menghasilkan rencana anggaran biaya (RAB) total Jalan Tol berupa nilai bangunan setiap jenis atau model Bangunan. Setelah dibagi dengan dimensi luas masing-masing jenis atau model Bangunan akan dihasilkan nilai bangunan khusus Jalan Tol per meter persegi (m²) dari setiap model Bangunan.

2. Perhitungan nilai bangunan umum dapat menggunakan alat bantu perhitungan lain seperti Penilaian CAV pada SIMPBB, DBKB, dan perhitungan manual sesuai kebutuhan. Untuk mengestimasi nilai bangunan umum digunakan DBKB yang berdasarkan resource harga material dan upah di wilayah Daerah dimana bangunan umum Jalan Tol tersebut berada. Untuk menghitung estimasi nilai bangunan khusus diperoleh dari rencana anggaran biaya (RAB) Jalan Tol dikurangi Penyusutan sesuai kondisi Bangunan yang terlihat pada saat dilakukan Penilaian Objek Pajak dengan menggunakan DBKB Jalan Tol sebagai alat bantu perhitungan yang disertakan berdasarkan ketentuan dalam petunjuk teknis ini.

h. Perhitungan Penyusutan Bangunan (*depresiasi*)

Dilakukan terhadap bangunan khusus Jalan Tol untuk mengestimasi nilai bangunan. Secara umum metode Penyusutan yang digunakan adalah metode pengurangan seimbang (*declining balance method*) dengan asumsi meliputi:

1. nilai sisa bangunan pada akhir umur manfaat yaitu pada saat berakhirnya umur rencana fisik dan teknis dari bangunan khusus Jalan Tol;
2. kondisi bangunan khusus jalan tol adalah kondisi yang terlihat pada saat dilakukan penilaian terdiri dari kondisi sangat baik, baik, dan sedang; dan
3. setiap periodik dianggap terdapat pekerjaan pemeliharaan terhadap Jalan Tol secara rutin dan berkala.

Formula yang digunakan dalam perhitungan penyusutan (*depresiasi*) bangunan khusus dihitung adalah sebagai berikut:

Initial rate (r) dihitung dengan formula sebagai berikut:

$\begin{aligned} \text{NILAI SISA} &= (1-r)^n \\ \text{PENYUSUTAN} &= 1-(1-r)^n \\ r &= \text{initial rate} \\ n &= \text{umur bangunan} \end{aligned}$

V. CONTOH PERHITUNGAN

Setelah dapat dihitung luas tanah maupun bangunan sebagai objek PBB P2 serta telah ditetapkan besarnya NJOP per M² atas tanah maupun

bangunan, selanjutnya dengan mudah akan dapat dihitung besarnya PBB P2 terutang atas jalur jalan tol, berikut contoh sederhana menghitung besarnya PBB P2 terutang atas Jalan TOL:

1. Tanah

- Zona 1 : 30.000 m² NJOP per m² Rp1.032.000
- Zona 2 : 60.000 m² NJOP per m² Rp 702.000
- Zona 3 : 55.000 m² NJOP per m² Rp 285.000
- Zona 4 : 90.000 m² NJOP per m² Rp 243.000
- Zona 5 : 65.000 M2 NJOP per M2 Rp 200.000

2. Bangunan

a. Bangunan Khusus Jalan Tol

- Perkerasan Jalan Tol : 300.000 m² NJOP per m² Rp. 3.100.000
- Gardu/ Pintu Tol
 - Gerbang 1 : luas 12 m² NJOP per m² Rp 1.516.000
 - Gerbang 2 : luas 12 m² NJOP per m² Rp 1.516.000
 - Gerbang 3 : luas 12 m² NJOP per m² Rp 1.516.000

b. Bangunan Umum Jalan Tol

- Bangunan Kantor Pengelola
 - Gedung 1 : luas 1.000 m² NJOP per m² Rp 3.100.000
 - Gedung 2 : luas 750 m² NJOP per m² Rp 2.200.000
 - POS PJR : luas 200 m² NJOP per m² Rp 968.000
 - Pos Jaga : luas 50 m² NJOP per m² Rp 968.000
- Rumah Dinas
 - Rumah 1 : luas 200 m² NJOP per m² Rp 1.516.000
 - Rumah 2 : luas 150 m² NJOP per m² Rp 1.516.000
 - Rumah 3 : luas 100 m² NJOP per M2 Rp 1.516.000
 - Rumah 4 : luas 100 m² NJOP per m² Rp 1.516.000
 - Rumah 5 : luas 100 m² NJOP per m² Rp 1.516.000
- Rumah Genset : luas 100 M2 NJOP per M2 Rp 700.000
- Gudang : luas 1.000 M2 NJOP per M2 Rp 700.000
- Rumah Pompa : luas 25 M2 NJOP per M2 Rp 700.000
- Kantor Derek : luas 100 M2 NJOP per M2 Rp 700.000

3. Simulasi

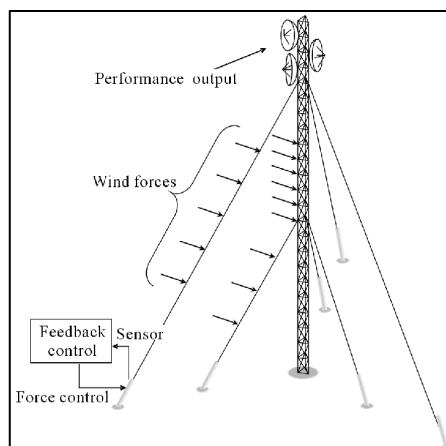
		LUAS/ m ²	NJOP / m ²	TOTAL NJOP
NJOP TANAH				
	Zona 1	30.000	1.032.000	30.960.000.000
	Zona 2	60.000	702.000	42.120.000.000
	Zona 3	55.000	285.000	15.675.000.000
	Zona 4	90.000	243.000	21.870.000.000
	Zona 5	65.000	200.000	13.000.000.000
	Total NJOP Tanah			123.625.000.000
NJOP BANGUNAN				
Bangunan Khusus Jalan Tol				
	Perkerasan Jalan Tol	300.000	3.100.000	930.000.000.000
	Gerbang 1	12	1.516.000	18.192.000
	Gerbang 2	12	1.516.000	18.192.000
	Gerbang 3	12	1.516.000	18.192.000

	Bangunan Umum Jalan Tol			
	Gedung 1	1.000	3.100.000	3.100.000.000
	Gedung 2	750	2.200.000	1.650.000.000
	Pos PJR	200	968.000	193.600.000
	Pos Jaga	50	1.516.000	48.400.000
	Rudin 1	200	1.516.000	303.200.000
	Rudin 2	150	1.516.000	227.400.000
	Rudin 3	100	1.516.000	151.600.000
	Rudin 4	100	1.516.000	151.600.000
	Rudin 5	100	1.516.000	151.600.000
	Rumah Genset	100	700.000	70.000.000
	Gudang	1.000	700.000	700.000.000
	Rumah Pompa	25	700.000	17.500.000
	Kantor Derek	100	700.000	70.000.000
	Total NJOP Bangunan			936.889.476.000
	Total NJOP			1.060.514.476.000
	NJOPTKP			60.000.000
	NJOP sebagai dasar perhitungan			1.060.454.476.000
	PBB P2 Terutang = 0,11% x			2.120.908.9521

PEDOMAN PENILAIAN OBJEK PAJAK KHUSUS MENARA

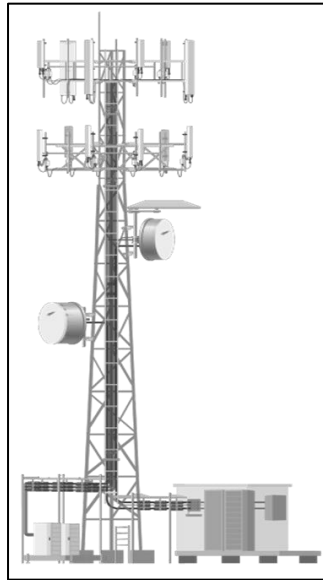
I. PEDOMAN UMUM

1. Berdasarkan lokasi, Menara dibagi menjadi 2 jenis, yaitu :
 - a. Rooftop Tower
Rooftop Tower adalah menara yang berdiri di atas/atap sebuah bangunan/ gedung.
 - b. Greenfield Tower
Greenfield Tower adalah menara yang berdiri langsung diatas tanah.
2. Berdasarkan bentuk, Menara dibagi menjadi 3 jenis, yaitu:
 - a. Rectangular Tower
Rectangular Tower adalah menara kisi jeruji berbentuk segi empat yang memiliki empat kaki dengan menggunakan profil baja siku atau pipa.
 - b. Triangular Tower
Triangular Tower adalah menara kisi jeruji berbentuk segitiga yang memiliki tiga kaki dengan menggunakan profil baja pipa.
 - c. Pole
Pole adalah menara berupa tiang pancang dengan satu kaki dengan menggunakan profil baja pipa atau lempengan.
3. Berdasarkan konstruksi, Menara dibagi menjadi 7 jenis, yaitu:
 - a. Menara dengan Penyangga Kabel (Guyed Wired Mast/Tower) adalah jenis menara rangka kisi jeruji atau tiang pancang tunggal yang disokong/dikaitkan dengan kabel-kabel/tali-tali baja yang diangkurkan pada landasan tanah yang membentang dari menara sampai tanah dengan jarak tertentu. Guyed Wired Tower juga disusun atas pola batang sama halnya dengan self-supporting tower, akan tetapi menara jenis ini memiliki dimensi batang besi yang lebih kecil dari pada jenis menara self-supporting tower. Guyed Wired Tower disusun atas beberapa stage (potongan). Tinggi 1 stage ada yang 5 meter ataupun 3 meter. Semakin pendek stage maka semakin kokoh, namun biaya pembuatannya semakin tinggi, karena setiap stage membutuhkan tali penguat/spanner. Jarak patok spanner dengan menara minimal 8 meter. Semakin panjang semakin baik, karena ikatan semakin kokoh, sehingga tali penguat tersebut tidak semakin meruncing di bagian atas. Menara jenis ini umumnya memiliki ketinggian antara 30 meter sampai dengan 60 meter.



Gambar 1

- b. Menara Kisi Jeruji (*Lattice tower*) atau sering disebut SST (*Self Supporting Tower*) adalah menara konvensional yang dirancang dengan konsep rangka kokoh, kuat terhadap tekanan angin, dan keadaan geografis dari area di mana menara tersebut didirikan. Menara ini memiliki tipe 4 kaki (*rectangular*) dan 3 kaki (*triangular*) dengan menggunakan profil besi siku atau pipa baja. Lebar atas cenderung lebih kecil daripada lebar bawah menara (*tapered tower*). *Lattice tower* memiliki ketinggian yang umumnya berkisar antara 30 (tiga puluh) meter sampai dengan 120 (seratus dua puluh) meter. Namun terdapat juga sebagian menara dengan ketinggian di bawah 30 (tiga puluh) meter maupun yang memiliki lebar atas dan lebar bawah Menara cenderung sama (*straight tower*). Menara jenis ini berdiri langsung di atas tanah (*Greenfield*).



Gambar 2

- c. Menara Kisi Jeruji Kecil (*Mini Tower*) adalah jenis menara yang mirip dengan *lattice tower*, yaitu jenis menara kisi jeruji yang memiliki 4 kaki atau 3 kaki dengan menggunakan profil besi siku atau pipa baja, hanya saja untuk *Mini Tower* memiliki ketinggian yang lebih rendah daripada *lattice tower* dan umumnya memiliki lebar atas dan lebar bawah Menara cenderung sama (*straight tower*). Ketinggian *Mini Tower* umumnya berkisar antara 10 (sepuluh) meter sampai dengan 30 meter. Penempatan menara jenis ini berada di atap gedung (*Rooftop*)



Gambar 3

- d. Menara Tiang (*monopole tower*) adalah jenis menara yang berupa tiang pancang tunggal atau memiliki satu kaki saja dengan menggunakan baja plat membentuk profil pipa besar bulat atau polygon dan memiliki diameter atas cenderung mengecil (*tapered tower*). Monopole biasanya berdiri langsung diatas tanah (*Greenfield*) dan umumnya memiliki ketinggian antara 20 (dua puluh) meter sampai dengan 40 (empat puluh) meter.



Gambar 4

- e. Menara Tiang Mikroselular (*Micro Cell Pole Tower*) merupakan jenis menara yang sama dengan monopole yang menggunakan profil pipa bulat atau polygon, hanya saja berdiameter lebih kecil dari profil pipa yang digunakan oleh monopole, jenis menara ini biasa ditempatkan di atas tanah (*Greenfield*), ketinggian Micro Cell Pole biasanya berkisar antara 6 (enam) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter dengan diameter pole antara 40 (empat puluh) cm sampai dengan 50 (lima puluh) cm.



Gambar 5

- f. Menara Tiang Mini (*Mini Pole Tower*) merupakan jenis menara yang sama dengan Monopole yang menggunakan profil pipa baja, hanya saja berdiameter lebih kecil dari profil pipa yang digunakan oleh *monopole*. Jenis menara ini biasa ditempatkan di atap gedung (*Rooftop*). Ketinggian Mini Pole biasanya berkisar antara 3 (tiga) meter sampai dengan 12 (dua belas) meter dengan diameter pole 2 (dua) inch sampai dengan 4 (empat) inch.



Gambar 6

- g. Menara Kamufase dan Minaret tidak jauh berbeda dengan jenis Menara yang lain, namun menggunakan material-material tertentu untuk menyamarkan perangkat yang terpasang pada menara itu sendiri, agar bernuansa estetika dan lebih ramah lingkungan. Secara kasat mata tidak lagi seperti antenna dan menara, karena penempatannya cenderung disesuaikan dengan desain atau dikamufasekan dengan tempat dimana menara tersebut didirikan, contoh kamufase menyerupai pohon, menara air, atau menara rumah ibadah.



Gambar 7

II. PENILAIAN MENARA DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN BIAYA

Pendekatan biaya dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek Penilaian atau penggantinya pada waktu Penilaian dilakukan kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik atau penyusutan teknis, keusangan fungsional, dan/atau keusangan ekonomis.

a. Perhitungan *New Reproduction/Replacement Cost* (NRG) bangunan Menara dilaksanakan dengan menggunakan metode survei kuantitas dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Volume pekerjaan didasarkan pada data dokumen laporan akhir proyek pembangunan dan gambar hasil akhir pekerjaan (*as built drawing*).
- 2) Dalam hal data dokumen laporan akhir proyek pembangunan dan/atau *as built drawing* sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak dapat diperoleh, volume pekerjaan dihitung berdasarkan hasil survei lapangan secara langsung.
- 3) Harga Satuan Pekerjaan (HSP) dapat diperoleh dari:
 - a) Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) dan Daftar Komponen Penilaian Bangunan Menara (DKPBM) yang masih berlaku;
 - b) HSP yang dikeluarkan oleh instansi terkait;
 - c) Hasil analisis HSP dengan menggunakan standar analisa yang berlaku; dan/atau
 - d) Perkiraan HSP saat ini yang dihitung berdasarkan HSP pada saat pembangunan objek penilaian.

b. Sebagai alat bantu perhitungan biaya penggantian baru Menara, digunakan Daftar Komponen Penilaian Bangunan Menara (DKPBM) yang terdiri dari harga jenis material dalam satuan dan analisis harga satuan pekerjaan bangunan Menara sebagaimana tercantum dalam bagian Harga Jenis Material Dan Analisis Harga Satuan Pekerjaan Lampiran ini.

c. NRC bangunan Menara dihitung dengan menggunakan tabel Analisis Perhitungan Biaya pembangunan Menara sebagaimana tercantum dalam Bagian Analisis Perhitungan Biaya Lampiran Peraturan ini.

d. Besaran penyusutan teknis/fisik bangunan serta keusangan fungsi dan kemunduran ekonomis Menara dihitung berdasarkan rumusan sebagaimana tercantum dalam Bagian Penyusutan Teknis/Fisik Bangunan Serta Keusangan Fungsi dan Kemunduran Ekonomis Lampiran Peraturan ini.

III. HARGA JENIS MATERIAL DAN ANALISIS HARGA SATUAN PEKERJAAN

A. HARGA JENIS MATERIAL

NO	JENIS MATERIAL	SATUAN	HARGA MATERIAL
1	Mandor	Orang/hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Mandor yang terdapat dalam DKFB pada tahun penilaian.
2	Kepala Tukang	Orang/hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Kepala Tukang yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
3	Tukang Batu	Orang/hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Tukang Batu (rata-rata) yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
4	Tukang Besi	Orang/hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Tukang Besi yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
5	Tukang Cat	Orang/hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Tukang Cat yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
6	Pekerja/Kenek	Orang/hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Kenek/Laden yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
7	Tiang Pancang	m	Diisi dengan harga satuan pekerjaan Beton Kolom Non-Konvensional 2 yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,090.
8	Baja L	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Besi Siku yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
9	Baja Plat Flange	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Besi <i>Wide Flange</i> (WF) yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 1,333.
10	Besi Galvanis	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Pipa GIP dia V-i" (panjang 6 meter per batang) yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,133.
11	Cat Besi	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Cat Besi/Kayu yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
12	Cat Dasar Besi	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Cat Dasar Besi/Kayu (Meni) yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.

B. ANALISIS HARGA SATUAN PEKERJAAN MENARA RANGKA KISI JERUJI

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOL	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
1.	Pekerjaan Persiapan					
a.	Pembersihan Lapangan	m ²				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pembersihan konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pemasangan Bouwplank	m				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pasang bouwplank yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
2.	Pekerjaan Sub Struktur					
a.	Penggalian Tanah	m ²				Diisi dengan harga satuan pekerjaan galian tanah yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pemancangan	m				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemancangan.
	Tiang Pancang	m	0.33	Diisi dengan harga material tiang pancang.	Diisi dengan perkalian	

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOL	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
	Alat-alat lain	harga satuan tiang pancang	0.33	Diisi dengan harga satuan tiang pancang.	antara volume dengan harga material	
	Mandor	Orang/hari	0.33	Diisi dengan harga material mandor.		
	Pekerja/Kenek	Orang/hari	3	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		
c.	Pemotongan Tiang Pancang	unit				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemotongan Tiang Pancang.
	Tukang Batu		0.125	Diisi dengan harga material tukang batu.	Diisi dengan perkalian	
	Pekerja/ Kenek		0.2	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.	antara volume dengan harga material	
d.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
e.	Pembuangan Tanah	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,5.
f.	Pondasi Plat (Foot Plate)	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pondasi plat yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
g.	Balok Ikat (Tie Beam)	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan sloof non konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
3. Pekerjaan Struktur						
a.	Pemasangan Tower	kg				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemasangan Tower.
	Mandor	Orang/hari	0.0015	Diisi dengan harga material mandor.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0225	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Besi	Orang/hari	0.12	Diisi dengan harga material tukang besi.		
	Pekerja/ Kenek/ Lادن	Orang/hari	0.09	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		
	Baja L	kg	1	Diisi dengan harga material baja L.		
	Peralatan Lain	Harga satuan Baja L	0.1	Diisi dengan harga satuan baja L.		
b.	Pengecatan	m ²				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pengecatan.
	Cat Dasar Besi (meni)	kg	0.12	Diisi dengan harga material cat dasar besi.	Diisi dengan perkalian	

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOL	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
	Cat Besi	kg	0.3504	Diisi dengan harga material cat besi.	antara volume dengan harga material	
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0756	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Cat	Orang/hari	0.0756	Diisi dengan harga material tukang cat.		
	Pekerja/Kenek/Laden	Orang/hari	0.336	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		

C. ANALISIS HARGA SATUAN PEKERJAAN MENARA RANGKA TIANG

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
1.	Pekerjaan Persiapan					
a.	Pembersihan Lapangan	m ²				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pembersihan konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pemasangan Bouwplank	m				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pasang bouwplank yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
2.	Pekerjaan Sub Struktur					
a.	Penggalian Tanah	m ²				Diisi dengan harga satuan pekerjaan galian tanah yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pemancangan	m				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemancangan.
	Tiang Pancang	m	0.33	Diisi dengan harga material tiang pancang.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Alat-alat lain	harga satuan tiang pancang	0.33	Diisi dengan harga satuan tiang pancang.		
	Mandor	Orang/hari	0.33	Diisi dengan harga material mandor.		
	Pekerja/Kenek	Orang/hari	3	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		
c.	Pemotongan Tiang Pancang	unit				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemotongan Tiang Pancang.
	Tukang Batu		0.125	Diisi dengan harga material tukang batu.	Diisi dengan perkalian antara	
	Pekerja/ Kenek		0.2	Diisi dengan		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
				harga material pekerja/kenek.	volume dengan harga material	
d.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
e.	Pembuangan Tanah	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,5.
f.	Pondasi Plat (Foot Plate)	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pondasi plat yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
g.	Balok Ikat (Tie Beam)	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan sloof non konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
h.	MCP Foundation	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pondasi setempat non konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
3.	Pekerjaan Struktur					
a.	Pemasangan Tower	kg				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemasangan Tower.
	Mandor	Orang/hari	0.0015	Diisi dengan harga material mandor.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0225	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Besi	Orang/hari	0.12	Diisi dengan harga material tukang besi.		
	Pekerja/ Kenek/ Laden	Orang/hari	0.09	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		
	Baja Plat Flange	kg	1	Diisi dengan harga material baja plat flange.		
	Peralatan Lain	Harga satuan Baja Plat Flange	0.1	Diisi dengan harga satuan baja plat flange.		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
b.	Pengecatan	m ²				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pengecatan.
	Cat Dasar Besi (meni)	kg	0.12	Diisi dengan harga material cat dasar besi.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Cat Besi	kg	0.3504	Diisi dengan harga material cat besi.		
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0756	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Cat	Orang/hari	0.0756	Diisi dengan harga material tukang cat.		
	Pekerja/ Kenek/ Laden	Orang/hari	0.0336	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		

D. ANALISIS HARGA SATUAN PEKERJAAN MENARA PENYANGGA KABEL

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
1.	Pekerjaan Persiapan					
a.	Pembersihan Lapangan	m ²				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pembersihan konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
2.	Pekerjaan Sub Struktur					
a.	Penggalian Tanah	m ²				Diisi dengan harga satuan pekerjaan galian tanah yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
c.	Pembuangan Tanah	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,5.
d.	Pondasi Guyed Tower	m ³				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pondasi plat yang terdapat dalam

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
						DKPB pada tahun penilaian.
3.	Pekerjaan Struktur					
a.	Pemasangan Tower	kg				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemasangan Tower.
	Mandor	Orang/hari	0.0015	Diisi dengan harga material mandor.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0225	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Besi	Orang/hari	0.12	Diisi dengan harga material tukang besi.		
	Pekerja/Kenek/Laden	Orang/hari	0.09	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		
	Baja Plat Flange	kg	1	Diisi dengan harga material baja plat flange.		
	Peralatan Lain	Harga satuan Baja Plat Flange	0.1	Diisi dengan harga satuan baja plat flange.		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	STAGE	
			Rectangle	Triangle		Rectangle	Triangle
4.	Pekerjaaan Stage Rangka	Stage					
1	Lebar 20 cm	Tinggi 5 meter Kg	30.00	22.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan Pemasangan Tower pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara penyangga kabel	Diisi dengan perkalian antara volume rerectangle dengan harga satuan pekerjaan	Diisi dengan perkalian antara volume triangle dengan harga satuan pekerjaan
2	Lebar 25 cm	Kg	37.00	27.00			
3	Lebar 30 cm	Kg	44.00	32.00			
4	Lebar 35 cm	Kg	51.00	37.00			
5	Lebar 40 cm	Kg	58.00	42.00			
	Lebar 50 cm	Tinggi 3 meter Kg	104.00	78.00			

E. ANALISIS PERHITUNGAN BIAYA

- 1. Tipe : SST1
- 2. Ketinggian : s.d 12 m
- 3. Konstruksi : Lattice Tower
- 4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	16.00	6.93		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	16.00	12.00		
B.	PEKERJAAN TANAH					
1.	Penggalian	m ³	6.25	2.71		
2.	Tanah	m ³	5.33	2.30		
3.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	0.92	0.40		
C.	Pembuangan Tanah	m unit	4.00	3.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.			4.00	3.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	0.90	0.39		
2.	Pemotongan	m ³	0.02	0.02		
3.	Tiang	m ³	0.01	0.01		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	1.589.81	1.271.85		
2.	Plat Kolom Pondasi	m ²	25.41	20.33		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR Pemasangan Tower Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal						
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
NRC						

- 1. Tipe : SST2
- 2. Ketinggian : 13 m s.d 22 m
- 3. Konstruksi : Lattice Tower
- 4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	25.00	10.83	Diisi dengan	Diisi dengan

2.	Pemasangan Bouwplank	m	20.00	15.00	harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
B.						
1.	PEKERJAAN	m ³	20.50	8.88		
2.	TANAH	m ³	17.14	7.37		
3.	Penggalian Tanah	m ³	3.36	1.51		
	Pengurugan Tanah Kembali					
C.						
1.	Pembuangan Tanah	m	16.00	12.00		
2.		unit	8.00	6.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	3.20	1.39		
2.	Pemotongan	m ³	0.16	0.12		
3.	Tiang	m ³	0.08	0.06		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	2.793.12	2.234.50		
2.	Plat Kolom Pondasi	m ²	45.74	36.59		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan Elektrikal		15%	20%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST3
2. Ketinggian : 23 m s.d 32 m
3. Konstruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.					Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.	Pembersihan	m ²	36.00	15.59		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	24.00	18.00		
B.						
1.	PEKERJAAN	m ³	45.75	19.81		
2.	TANAH	m ³	37.71	16.16		
3.	Penggalian Tanah	m ³	8.04	3.65		
	Pengurugan Tanah Kembali					
C.						
1.	Pembuangan Tanah	m	36.00	27.00		
2.		unit	12.00	9.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	7.50	3.25		

2.	Pemotongan	m ³	0.54	0.41		
3.	Tiang	m ³	0.27	0.20		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	4.446.76	3.557.41		
2.	Plat	m ²	184.53	147.62		
	Kolom Pondasi					
	Plat					
	Balok Ikat					
	SUPER					
	STRUKTUR					
	Pemasangan					
	Tower					
	Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan		15%	20%		
	Elektrical					
	Total Konstruksi					
	Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan		13%	13%		
	Perizinan		3%	3%		
	Jasa Tenaga		8%	8%		
	Ahli					
	Asuransi dan					
	Overhead					
	NRC					

1. Tipe : SST4
2. Ketinggian : 33 m s.d 42 m
3. Konstruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	49.00	21.22		
2.	Pemasangan	m	28.00	21.00		
	Bouwplank					
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m ³	74.38	32.20		
2.	Penggalian	m ³	58.86	25.13		
3.	Tanah	m ³	15.52	7.08		
	Pengurugan					
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan	m	64.00	48.00		
2.	Tanah	unit	16.00	12.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	14.40	6.24		
2.	Pemotongan	m ³	1.12	0.84		
3.	Tiang	m ³	0.64	0.48		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	5.566.63	4.453.30		
2.	Plat	m ²	224.21	179.37		
	Kolom Pondasi					
	Plat					
	Balok Ikat					
	SUPER					
	STRUKTUR					
	Pemasangan					
	Tower					

	Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal						
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
NRC						

1. Tipe : SST5
2. Ketinggian : 43 m s.d 52 m
3. Konstruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	64.00	27.71		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	32.00	24.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m ³	113.00	48.93		
2.	Penggalian	m ³	86.50	36.82		
3.	Tanah Pengurugan	m ³	26.50	12.11		
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan	m	100.00	75.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan Menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
2.	Tanah	unit	20.00	15.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	24.50	10.61		
2.	Pemotongan	m ³	2.00	1.50		
3.	Tiang	m ³	1.25	0.94		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	8.280.92	6.624.74		
2.	Plat Kolom Pondasi	m ²	388.65	310.92		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal						
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
NRC						

1. Tipe

: SST6
2. Ketinggian

: 53 m s.d 62 m
3. Konstruksi

: Lattice Tower
4. Pemasangan

: Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	81.00	35.07		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	36.00	27.00		
B.	PEKERJAAN	m ³	163.13	70.63		
2.	TANAH	m ³	121.49	51.58		
3.	Penggalian Tanah	m ³	41.64	19.06		
	Pengurugan Tanah Kembali					
C.	Pembuangan Tanah	m	144.00	108.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
2.	Tanah	unit	24.00	18.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	38.40	16.63		
2.	Pemotongan	m ³	3.24	2.43		
3.	Tiang	m ³	2.16	1.62		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	13.448.35	10.758.68		
2.	Plat Kolom Pondasi	m ²	553.08	442.46		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR Pemasangan Tower Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal						
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
NRC						

1. Tipe

: SST7
2. Ketinggian

: 63 m s.d 72 m
3. Konstruksi

: Lattice Tower
4. Pemasangan

: Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	100.00	43.30		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	40.00	30.00	Diisi dengan harga satuan	Diisi dengan perkalian antara

B.						
1.	PEKERJAAN	m ³	226.25	97.97	pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
2.	TANAH	m ³	161.22	69.74		
3.	Penggalian Tanah	m ³	65.03	28.23		
	Pengurugan					
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan	m	196.00	147.00		
2.	Tanah	unit	28.00	21.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	56.70	24.55		
2.	Pemotongan	m ³	4.90	3.68		
3.	Tiang	m ³	3.43	2.57		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	16.895.94	13.516.75		
2.	Plat	m ²	771.90	617.52		
	Kolom Pondasi					
	Plat					
	Balok Ikat					
	SUPER					
	STRUKTUR					
	Pemasangan					
	Tower					
	Pengecatan					
	Total					
	Konstruksi					
	Grounding dan		15%	20%		
	Elektrical					
	Total Konstruksi					
	Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan		13%	13%		
	Perizinan		3%	3%		
	Jasa Tenaga		8%	8%		
	Ahli					
	Asuransi dan					
	Overhead					
	NRC					

1. Tipe : SST8
2. Ketinggian : 73 m s.d 82 m
3. Konstruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.						
1.	Pembersihan	m ²	121.00	52.39	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
2.	Pemasangan	m	44.00	33.00		
	Bouwplank					
B.						
1.	PEKERJAAN	m ³	303.88	131.58		
2.	TANAH	m ³	211.72	91.66		
3.	Penggalian					
	Tanah	m ³	92.16	39.92		
	Pengurugan					
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan	m	256.00	192.00		
2.	Tanah	unit	32.00	24.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	80.00	34.64		
2.		m ³	7.04	5.28		

3.	Pemotongan Tiang	m ³	5.12	3.84		
E.						
1.	PONDASI	kg	22.950.80	18.360.64		
2.	Lantai Pondasi	m ²	978.26	782.61		
	Plat					
	Kolom Pondasi					
	Plat					
	Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan					
	Tower					
	Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST9
2. Ketinggian : 83 m s.d 92 m
3. Konstruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	144.00	62.35		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	48.00	36.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m ³	397.50	172.12		
2.	Penggalian	m ³	271.59	117.67		
3.	Tanah Pengurugan	m ³	125.91	54.44	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan	m	324.00	243.00		
2.	Tanah	unit	36.00	27.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	108.90	47.15		
2.	Pemotongan	m ³	9.72	7.29		
3.	Tiang	m ³	7.29	5.47		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	29.005.66	23.204.53		
2.	Plat	m ²	1.003.51	802.81		
	Kolom Pondasi					
	Plat					
	Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					

	Pemasangan Tower Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal						
	Pajak dan Perizinan Jasa Tenaga Ahli Asuransi dan Overhead		13% 3% 8%	13% 3% 8%		
NRC						

1. Tipe : SST10
2. Ketinggian : 93 m s.d 102 m
3. Konstruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	169.00	73.18		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	52.00	39.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m ³	508.63	220.23		
2.	Penggalian	m ³	341.63	148.13		
3.	Tanah Pengurugan	m ³	167.00	72.10		
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan	m	400.00	300.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
2.	Tanah	unit	40.00	30.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	144.00	62.35		
2.	Pemotongan	m ³	13.00	9.75		
3.	Tiang	m ³	10.00	7.50		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	36.658.50	29.326.80		
2.	Plat Kolom Pondasi	m ²	1.194.16	955.33		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal						
	Pajak dan Perizinan Jasa Tenaga Ahli Asuransi dan Overhead		13% 3% 8%	13% 3% 8%		

NRC					
1. Tipe	: SST11				
2. Ketinggian	: 103 m s.d 112 m				
3. Konstruksi	: Lattice Tower				
4. Pemasangan	: Diatas tanah				

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	196.00	84.87		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	56.00	42.00		
B.	PEKERJAAN	m ³	638.75	276.58		
2.	TANAH	m ³	422.60	183.38		
3.	Penggalian Tanah	m ³	216.15	93.20		
	Pengurugan Tanah Kembali				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
C.	Pembuangan Tanah	m	484.00	363.00		
2.	Tanah	unit	44.00	33.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m ³	185.90	80.49		
2.	Pemotongan	m ³	16.94	12.71		
3.	Tiang	m ³	13.31	9.98		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	59.367.95	51.039.05		
2.	Plat Kolom Pondasi	m ²	2.154.66	1.998.89		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Konstruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
NRC						

1. Tipe : SST12
2. Ketinggian : 113 m s.d 122 m
3. Konstruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m ²	225.00	97.43	Diisi dengan harga	Diisi dengan perkalian
2.		m	60.00	45.00		

B.	Pemasangan Bouwplank				satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.		m ³	789.38	341.80		
2.	PEKERJAAN TANAH	m ³	534.90	228.71		
3.	Penggalian Tanah					
	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	254.48	113.09		
C.	Pembuangan Tanah					
1.		m	576.00	360.00		
2.	PILE	unit	48.00	36.00		
D.	Pemancangan Pemotongan Tiang					
1.		m ³	215.60	101.84		
2.	PONDASI	m ³	21.60	11.25		
3.	Lantai Pondasi Plat Kolom Pondasi Plat	m ³	17.28	9.00		
E.	Balok Ikat					
1.		kg	97.134.00	77.707.20		
2.	SUPER STRUKTUR Pemasangan Tower Pengecatan	m ²	3.885.00	3.108.00		
Total Konstruksi						
Grounding dan Elektrikal			15%	20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal						
Pajak dan Perizinan			13%	13%		
Jasa Tenaga Ahli			3%	3%		
Asuransi dan Overhead			8%	8%		
NRC						

1. Tipe : MiniSST1
2. Ketinggian : s.d 12 m
3. Konstruksi : Mini Tower
4. Pemasangan : Di atap Gedung

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.	Pembersihan	m ²	16.00	6.93		
B.	PONDASI	m ³	0.02	0.02		
1.	Pondasi Plat	m ³	0.01	0.01		
2.	Balok Ikat					
C.	BASEFRAME					
1.	Pemasangan Tower	Kg	597.22	447.92		
D.	SUPER STRUKTUR					
1.	Pemasangan Tower	kg	1.589.81	1.271.85		
2.	Pengecatan	m ²	25.41	20.33		
Total Konstruksi						
Grounding dan Elektrikal			15%	20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal						
Pajak dan Perizinan			11%	11%		
Jasa Tenaga Ahli			2%	2%		
Asuransi dan Overhead			2%	2%		
NRC						

1. Tipe : MiniSST2
2. Ketinggian : 13 m s.d 22 m

3. Konstruksi : Mini Tower
4. Pemasangan : Di atap Gedung

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m ²	25.00	10.83	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
B. 1.	PONDASI Pondasi Plat	m ³	0.16	0.12		
B. 2.	Balok Ikat	m ³	0.08	0.06		
C. 1.	BASEFRAME Pemasangan Tower	Kg	848.00	636.00		
D. 1.	SUPER STRUKTUR Pemasangan Tower	kg	2.793.12	2.234.50		
D. 2.	Pengecatan	m ²	45.74	36.59		
Total Konstruksi						
Grounding dan Elektrical			15%	20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal						
Pajak dan Perizinan			11%	11%		
Jasa Tenaga Ahli			2%	2%		
Asuransi dan Overhead			2%	2%		
NRC						

1. Tipe : Monopole 1
2. Ketinggian : 21 m s.d 30 m
3. Konstruksi : Monopole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m ²	20.25	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
A. 2.	Pemasangan Bouwplank	m	16.20		
B. 1.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah	m ³	33.21		
B. 2.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	24.73		
B. 3.	Pembuangan Tanah	m ³	8.48		
C. 1.	PILE Pemancangan	m	96.00		
C. 2.	Pemotongan Tiang	unit	32.00		
D. 1.	PONDASI Lantai Pondasi Plat	m ³	6.48		
D. 2.	Kolom Pondasi Plat	m ³	2.00		
E. 1.	SUPER STRUKTUR Pemasangan Tower	kg	5.406.36		
E. 2.	Pengecatan	m ²	224.35		
Total Konstruksi					
Grounding dan Elektrical			20%		

Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%		
	Asuransi dan Overhead		8%		
NRC					

1. Tipe : Monopole 2
2. Ketinggian : 31 m s.d 40 m
3. Konstruksi : Monopole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m ²	25.00		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	20.00		
B.	PEKERJAAN TANAH			Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
1.	Penggalian Tanah	m ³	54.67		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	39.26		
3.	Pembuangan Tanah	m ³	15.41		
C.	PILE				
1.	Pemancangan	m	128.00		
2.	Pemotongan Tiang	unit	32.00		
D.	PONDASI				
1.	Lantai Pondasi Plat	m ³	10.67		
2.	Kolom Pondasi Plat	m ³	4.74		
E.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	7.822.12		
2.	Pengecatan	m ²	324.60		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		20%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%		
	Asuransi dan Overhead		8%		
NRC					

1. Tipe : Micropole 1
2. Ketinggian : s.d 10 m
3. Konstruksi : Micro Cellular Pole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		

A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m ²	5.76		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	9.60		
B.	PEKERJAAN TANAH			Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
1.	Penggalian Tanah	m ³	12.80		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	11.19		
3.	Pembuangan Tanah	m ³	1.61		
C.	PONDASI				
1.	MCP Foundation	m ³	1.61		
D.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	1.000.00		
2.	Pengecatan	m ²	41.50		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		15%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
	NRC				

1. Tipe : Micropole 2
2. Ketinggian : 11 m s.d 20 m
3. Konstruksi : Micro Cellular Pole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m ²	9.00		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	12.00		
B.	PEKERJAAN TANAH			Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
1.	Penggalian Tanah	m ³	21.25		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	18.11		
3.	Pembuangan Tanah	m ³	3.14		
C.	PONDASI				
1.	MCP Foundation	m ³	3.14		
D.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	2.000.00		
2.	Pengecatan	m ²	83.00		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		15%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
	NRC				

1. Tipe : Micropole 3
2. Ketinggian : 21 m s.d 30 m
3. Konstruksi : Micro Cellular Pole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m ²	12.96	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
2.	Pemasangan Bouwplank	m	14.40		
B.	PEKERJAAN TANAH				
1.	Penggalian Tanah	m ³	32.40		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	26.97		
3.	Pembuangan Tanah	m ³	5.43		
C.	PONDASI				
1.	MCP Foundation	m ³	5.43		
D.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	3.000.00		
2.	Pengecatan	m ²	124.49		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		15%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : Minipole
2. Ketinggian : s.d 12 m
3. Konstruksi : Rooftop Pole Tower
4. Pemasangan : Di atap Gedung

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m ²	25.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B.	PONDASI				
1.	Pondasi Plat	m ³	0.38		
2.	Balok Ikat	m ³	0.75		
C.	BASEFRAME				
	Pemasangan Tower	Kg	447.92		
D.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	1.500.00		
2.	Pengecatan	m ²	60.42		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		15%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed20
2. Ketinggian : 20 cm
3. Konstruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m ²	0.81	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B. 1.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah	m ³	0.97		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	0.65		
3.	Pembuangan Tanah	m ³	0.32		
C. 1.	PONDASI Pondasi Guyed Tower	m ³	0.64		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 20 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed25
2. Ketinggian : 25 cm
3. Konstruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m ²	1.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B. 1.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah	m ³	1.25		
2.	Pengurugan Tanah	m ³	0.75		
3.	Kembali Pembuangan Tanah	m ³	0.50		
C. 1.	PONDASI Pondasi Guyed Tower	m ³	1.00		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka:	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
	Tinggi 5 meter, lebar 25 cm		untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan Jasa Tenaga Ahli Asuransi dan Overhead		11% 2% 2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed30
2. Ketinggian : 30 cm
3. Konstruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m ²	1.21	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B. 1.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah	m ³	1.57		
2.	Pengurugan Tanah	m ³	0.85		
3.	Kembali Pembuangan Tanah	m ³	0.72		
C. 1.	PONDASI Pondasi Guyed Tower	m ³	1.44		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 30 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan Jasa Tenaga Ahli Asuransi dan Overhead		11% 2% 2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed35
2. Ketinggian : 35 cm
3. Konstruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m ²	1.44	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B. 1.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah	m ³	1.93		
2.	Pengurugan Tanah	m ³	0.95		
3.	Kembali Pembuangan Tanah	m ³	0.98		
C. 1.	PONDASI Pondasi Guyed Tower	m ³	1.96		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 35 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan Jasa Tenaga Ahli Asuransi dan Overhead		11% 2% 2%		
NRC					

- 1. Tipe : Guyed40
- 2. Ketinggian : 40 cm
- 3. Konstruksi : Guyed Wired Tower
- 4. Tinggi per Stage : 5 meter
- 5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m ²	1.69	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B. 1.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah	m ³	2.33		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	1.05		
3.	Pembuangan Tanah	m ³	1.28		
C. 1.	PONDASI Pondasi Guyed Tower	m ³	2.56		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 40 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal					

	Pajak dan Perizinan Jasa Tenaga Ahli Asuransi dan Overhead		11% 2% 2%		
NRC					

1. Tipe : GuyedPipa20
2. Ketinggian : 50 cm
3. Konstruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 3 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m ²	2.25	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan Menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B. 1.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah	m ³	6.50		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m ³	3.50		
3.	Pembuangan Tanah	m ³	3.00		
C. 1.	PONDASI Pondasi Guyed Tower	m ³	6.00		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 50 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrikal		60%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan Jasa Tenaga Ahli Asuransi dan Overhead		11% 2% 2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed20
2. Ketinggian : 20 cm
3. Konstruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m ²	0.81	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B. 1.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah	m ³	0.97		
2.	Pengurugan Tanah	m ³	0.65		
3.	Kembali Pembuangan Tanah	m ³	0.32		
C. 1.	PONDASI Pondasi Guyed Tower	m ³	0.64		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka:	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan		

	Tinggi 5 meter, lebar 20 cm		untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Konstruksi				
	Grounding dan Elektrikal		60%		
	Total Konstruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

IV. PENYUSUTAN TEKNIS/ FISIK BANGUNAN SERTA KEUSANGAN FUNGSI DAN KEMUNDURAN EKONOMIS

1. Penyusutan dihitung berdasarkan rumus sebagai berikut:

$$NM = (NRC - PF) - KFE$$

NM : Nilai Menara

PF : Penyusutan Fisik = $NRC \times \% \text{ Penyusutan Fisik}$

KFE : Kemunduran Fungsi dan Ekonomi = $(NRC - PF) \times \% \text{ Kemunduran Fungsi}$

2. Persentase Penyusutan Fisik dihitung dengan metode garis lurus, dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Umur ekonomis 40 Tahun;

- b. Nilai Sisa

- 1) Kondisi baik = 25%

Cat menara baik, tidak terkelupas, tidak terdapat karat dan keropos, perlengkapan menara dalam kondisi lengkap.

- 2) Kondisi Sedang = 20%

Sebagian kecil cat menara terkelupas, sudah terlihat karat namun belum ada bagian yang keropos serta perlengkapan menara dalam kondisi lengkap.

- 3) Kondisi Jelek = 15%

Sebagian besar cat menara terkelupas, terdapat karat dan bagian yang keropos atau sebagian perlengkapan menara dalam kondisi tidak lengkap.

3. Keusangan fungsi dan kemunduran ekonomis ditentukan jika terdapat kondisi-kondisi antara lain:

- a. Menara kehilangan fungsinya akibat perubahan di lokasi sekitar Menara yang menyebabkan Menara tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Perubahan antara lain berdirinya bangunan lain di sekitar Menara yang menghalangi peralatan pemancar untuk memancarkan sinyal ke segala arah/arrah yang diperlukan; dan/atau

- b. terdapat ketentuan peraturan perundang-undangan yang melarang berdirinya menara di suatu lokasi.

PBB-P2 KHUSUS LAPANGAN GOLF

I. PENGERTIAN UMUM

1. *Bunker* adalah suatu jerapan pasir yang berfungsi sebagai rintangan untuk mempersulit permainan golf.
2. *Bushes* adalah jerapan untuk mempersulit permainan yang terdiri atas semak-semak, *love grass*, sereh wangi, akar wangi dan *widelia*.
3. *Caddy* adalah orang yang bertugas untuk membantu para pemain dengan mendapat sejumlah fee/imbalan
4. *Caddy House* adalah tempat berkumpulnya para *caddy*.

5. *Club House* adalah tempat berkumpulnya para pemain golf. Biasanya terdiri dari kantor, *restaurant*, ruang pertemuan, ruang ganti dan lain-lain.
6. *Driving Range* adalah tempat berlatih memukul bola bagi pemain pemula.
7. *Fairway* adalah bidang tanah berumput yang khusus dipersiapkan antara *tee box* dan *green*, tidak termasuk *hazard*.
8. *Fairway House* adalah pondok yang dibangun dekat *fairway*.
9. *Golf Cart* adalah kendaraan roda tiga atau roda empat yang digerakkan oleh tenaga baterai, digunakan khusus di lapangan golf.
10. *Green* adalah lokasi dimana lubang tempat memasukkan bola sebagai akhir permainan di setiap *hole*.
11. *Hazard* adalah area tanah yang berisi pasir (dinamakan bunker), berisi air (dinamakan *water hazard/lateral water hazard*) ditempatkan di lokasi strategis di dalam atau berdekatan dengan *fairway* dan dibuat untuk menjadi rintangan yang khusus bagi pegolf.
12. *Hole* adalah lubang tempat dimasukkannya bola golf jumlah *hole* dalam suatu lapangan golf sangat menentukan besar kecilnya lapangan golf yaitu 9, 18, 27 dan 36 *hole*. Lubang (*hole*) mempunyai diameter 10,8 cm dengan kedalaman 10 cm.
13. *Lake* adalah kawasan yang berfungsi memperindah dan mempersulit lapangan juga sebagai muara dari jalur-jalur *drainage*.
14. *Par* adalah jumlah standard pukulan untuk mencapai *hole* tertentu, Jumlah *Par* berkisar antara 3 s/d 5 per *hole*. Menurut standard internasional untuk 18 *hole* biasanya terdapat 72 *par*.
15. *Rough* adalah hamparan rumput di sekeliling *Green*, *Tee box*, *Fairway* dan area lain yang ada di lapangan golf dengan karakteristik umumnya memerlukan perawatan yang minimal.
16. *Sprinkler* adalah alat-alat penyiraman rumput.
17. *Tee Box* adalah tempat khusus untuk pemukulan bola pertama di setiap *hole*.
18. *Water Hazard (lateral water hazard)* adalah suatu rintangan khusus dalam lapangan golf yang menggunakan media air. *Water Hazard* biasanya berupa danau atau sungai kecil.
19. Jenis Rumput Jenis rumput yang ditanam dalam lapangan golf (khususnya di daerah tropis) :
 - Zoysia Matrella
 - Bermuda
 - Tifdwad
 - Thifgreen

II. KOMPONEN DALAM LAPANGAN GOLF

Secara fisik, kawasan yang menjadi komponen lapangan golf dapat dikelompokkan menjadi :

1. Kawasan Yang Sudah Dikembangkan
 - a. Kawasan Lapangan Golf
 - 1) *Green* Adalah lokasi dimana lubang tempat memasukkan bola sebagai akhir permainan di setiap *hole*. Area *green* ini berumput halus dan dipotong pendek di sekitar *hole* tempat bola dimainkan. Mempunyai bentuk elips tidak beraturan dengan luas antara 450 - 700 m²> Keistimewaan konstruksi *green*

adalah sistem drainage dengan ketebalan 20 - 30 cm terdiri atas batu-bata dan pipa.

- 2) Tee Box Adalah tempat khusus untuk pemukulan bola pertama di setiap hole. Dalam satu hole terdiri dari 3 sampai 4 tee box yang dibedakan untuk professional amatir laki-laki, wanita dan yunior. Sistem drainage dengan jalur-jalur pipa dan media tanam pasir.
 - 3) Bunker adalah suatu jerapan pasir yang berfungsi sebagai rintangan untuk mempersulit permainan golf. Bunker berbentuk elips dan tidak beraturan, berwujud tanah yang digali dan diurug kembali dengan pasir atau yang sejenis dengan ketebalan 15 - 20 cm. Sistem drainage selain jalur-jalur pipa dan batu-batu juga dilapisi geotextile untuk menahan hilangnya pasir ke jalur drainage.
 - 4) Fairway adalah bidang tanah berumput yang khusus dipersiapkan antara tee box dan green, tidak termasuk hazard. Fairway bentuknya disesuaikan dengan design lapangan golf dengan luas keseluruhan biasanya 9-10 ha atau 15-20% dari area setiap hole. Sistem drainage maupun media lebih sederhana dari pada tee box dan green.
 - 5) Rough adalah hamparan rumput di sekeliling Green, Tee box, Fairway dan area lain yang ada di lapangan golf dengan karakteristik umumnya memerlukan perawatan yang minimal. Rough merupakan luas area terbesar dibanding area lain (20-40ha). Sistem drainage bila diperlukan saja dan media sama dengan Fairway. Selain drainage, yang membedakan Fairway dan Rough adalah ketinggian potongan rumput dimana Fairway 9-17 mm dan Rough lebih besar dari 25 mm.
 - 6) Bushes adalah jerapan untuk mempersulit permainan yang terdiri atas semak-semak, love grass, sereh wangi, akar wangi dan widelia. Area ini biasanya disebut penalty area / out of boundary (OB), berfungsi sebagai pelengkap. Sistem drainage di area yang diperlukan saja dan menggunakan media tanah.
 - 7) Lake adalah kawasan yang berfungsi memperindah dan mempersulit lapangan juga sebagai muara dari jalur-jalur drainage.
Dibangun dengan menggali kedalaman tertentu dan diisi air. Danau satu dan yang lainnya disambung dengan aliran seperti sungai. Lake dibedakan atas danau alami (natural lake) dan danau buatan.
- b. Kawasan untuk fasilitas
- 1) Driving Range (Practical hole dan Putting Green)
 - 2) Lapangan Tennis/Squash
 - 3) Kolam Renang
 - 4) Restoran dan Mini Bar
 - 5) Ruang Rapat (Conference)
 - 6) Banquet dan Function Room
 - 7) Pusat Kebugaran (Fitness Centre) dan Sauna
 - 8) Salon/Massage
 - 9) Kidsports/ sport club
 - 10) Lain-lain
- c. Kawasan untuk bangunan
- 1) Kantor Administrasi
 - 2) Club House
 - 3) Bangunan pemeliharaan (maintenance building)
 - 4) Jembatan / Terowongan / escalator

- 5) Golf Cart Path
- 6) Caddy House
- 7) Starter house / generator room / pump house
- 8) Bak Penampungan air
- 9) Lain-lain
2. Kawasan Yang Belum Dikembangkan
 - a. Perluasan Lapangan Golf
 - b. Pengembangan Fasilitas
 - c. Lain-lain Kawasan untuk Bangunan :
 - 1) Kantor Administrasi
 - 2) Club House
 - 3) Bangunan pemeliharaan (maintenance building)\
 - 4) Jembatan/ Terowongan/ Escalator
3. Kawasan Yang Tidak Dapat Dikembangkan
 - a. Tebing Curam, Jurang, Hutan
 - b. Sungai
 - c. Tanah terjal, batu-batuan
 - d. Lain-lain

III. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI LAPANGAN GOLF

1. FAKTOR LOKASI

Faktor lokasi sangat menentukan nilai lapangan golf khususnya terhadap nilai tanahnya. Faktor lokasi terkait erat dengan prasarana dan infrastruktur yang tersedia di sekitar lapangan golf. Karena pembangunan lapangan golf memerlukan lahan yang sangat luas, maka lapangan golf sering terletak di pinggir kota (pedalaman). Namun demikian, terdapat juga lapangan golf yang terletak di tengah kota seperti Senayan Golf Course dan Jakarta Golf Club (Rawamangun) yang berada di tengah kota Jakarta. Perkembangan saat ini, pembangunan lapangan golf banyak disatukan dengan pembangunan kompleks rekreasi dan peristirahatan. Sehingga lapangan golf dapat ditemukan berada di atas bukit (seperti Jagorawi Golf & Country Club dan Gunung Geulis Country Club), di tepi pantai (seperti Padang Golf Jaya Ancol, Pantai Indah Kapuk Course dan Nirwana Bali Golf) atau di satu pulau (seperti Padang Golf di Pulau Bira Besar Collages & Golf Resort). Dengan memperhatikan faktor lokasi, maka dapat diketahui harga dasar tanah lapangan golf.

2. FAKTOR LANDSCAPE/DESIGN

Daya tarik utama lapangan golf terletak kepada keindahan, tantangan, keasyikan dan daya tarik landscape/konsep desain. Gaya arsitektur dan design suatu lapangan golf sangat menentukan keunggulan suatu lapangan golf. Design dan arsitektur yang digemari adalah yang menimbulkan suatu tantangan di setiap hole dan keindahan pemandangan di setiap sudut lapangan. Tantangan ini misalnya terdapat dogleg yang banyak, rough yang didominasi pepohonan yang tinggi nan nimbun, tersedianya bunker besar dan kecil dan sebagainya.

3. FAKTOR FASILITAS YANG TERSEDIA

Tersedianya jumlah fasilitas yang lengkap akan mempengaruhi daya tarik tambahan bagi pemain dan pengunjung lapangan golf. Jumlah fasilitas ini juga akan mempengaruhi standard suatu lapangan golf. Bangunan fasilitas akan menambah nilai lapangan golf dari segi biaya pembangunannya.

4. FAKTOR PROSPEK

Golf adalah olahraga yang memiliki aturan dan etika yang ketat. Bahkan dari golf dapat diambil pelajaran dan filosofi dalam menjalani kehidupan dan bisnis. Selain sebagai salah satu cabang olahraga, golf lebih condong menjadi gaya hidup masyarakat kelas menengah dan kelas atas. Ini dapat mempengaruhi pertumbuhan lapangan golf. Pertumbuhan lapangan golf juga dipengaruhi oleh perkembangan jumlah pegolf pemula dan banyaknya turnamen.

5. FAKTOR STANDARD LAPANGAN GOLF

a. Standard Internasional (kelas 1)

- Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard internasional
- landscape dan sistem drainase sangat baik
- teknik maintenance sangat baik
- Contoh : - Perkumpulan Golf Pondok Indah (Jakarta)
- Damai Indah Golf & Country Club (BSD - Tangerang)

b. Standard Baik (kelas 2)

- Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard internasional
- landscape dan sistem drainase sangat baik
- teknik maintenance baik
- Contoh : - Senayan Golf Course (Jakarta)
- Bandung Giri Gahana Golf & Country Club (Bandung)

c. Standard Sedang (Kelas 3)

- Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard Lokal
- landscape dan sistem drainase sangat sedang
- teknik maintenance sedang
- Contoh : - Palembang Golf
- Pamela Golf Club

d. Standard Sederhana (Kelas 4)

- Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard internasional
- landscape dan sistem drainase sederhana
- teknik maintenance sederhana
- Contoh : - Krakatau Steel
- Pupuk Kujang

IV. DASAR PENILAIAN LAPANGAN GOLF

Dasar penilaian untuk objek lapangan golf menggunakan metode biaya yaitu menghitung nilai tanah dijumlahkan dengan nilai bangunan. Perhitungan luas tanah dan bangunan Lapangan Golf dapat menggunakan Lampiran SPOP Lapangan Golf, Sementara perhitungan NJOP dapat menggunakan Formulir Rincian Perhitungan NJOP

1. TANAH

a. Tanah Yang Sudah di Kembangkan

1) Tanah lapangan golf

- ***NILAI TANAH = Harga Dasar Tanah + Biaya Investasi (pengembangan)***

- Harga dasar tanah adalah harga tanah sekitarnya setelah dilakukan penyesuaian berdasarkan prinsip dasar penilaian dengan mempertimbangkan peruntukkan tata guna tanah.
 - Biaya investasi (pengembangan) ditentukan oleh Badan Pendapatan Daerah setiap tahunnya berdasarkan standar masing-masing kelas yang meliputi :
 - Biaya Investasi green
 - Biaya Investasi tee box
 - Biaya Investasi bunker
 - Biaya Investasi fairway
 - Biaya Investasi rough
 - Biaya Investasi bushes
 - Biaya Investasi lakes
- 2) Tanah Untuk Fasilitas
Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.
- 3) Tanah Untuk Jalan
Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.
- 4) Tanah Untuk Bangunan
Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.
- b. Tanah yang Belum di Kembangkan
Nilai tanah adalah harga dasar tanah tanpa biaya investasi.
- c. Tanah yang Tidak Dapat di Kembangkan
Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.

2. BANGUNAN

- a. Pada prinsipnya proses penilaian bangunan dengan metode biaya dilakukan dengan cara menganalisa dan menghitung seluruh biaya yang perlu dikeluarkan untuk membangun bangunan baru yang sejenis dari setiap bangunan yang ada di lokasi yang kemudian dikurangi dengan penyusutan.
- b. Club House yang mempunyai karakteristik khusus dihitung dengan menggunakan metode peninjauan kuantitas (quantity survey method). Dimungkinkan juga menggunakan DBKB dari bangunan lain yang mempunyai konstruksi dan fasilitas yang hampir sama dengan Club House misalnya DBKB Hotel.
- c. Bagi bangunan standard digunakan DBKB standard.
- d. Bagi bangunan nonstandard digunakan DBKB non standard.

BUPATI BANDUNG,

MOHAMMAD DADANG SUPRIATNA

LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI BANDUNG
NOMOR 289 TAHUN 2023
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH

CONTOH FORMULIR DAN KEPUTUSAN BIDANG PERPAJAKAN

A. Contoh Format Surat Teguran



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

BADAN PENDAPATAN DAERAH

JL. RAYA SOREANG KM 17 BANDUNG

SOREANG,
Kepada :
Yth. Saudara / Pimpinan
di
Tempat

SURAT TEGURAN

Nomor:

Nama Wajib Pajak :
NPWPD :
Alamat Wajib Pajak :

Nama Usaha :
Alamat Usaha :

Berdasarkan catatan kami hingga saat ini Saudara belum membayar pajak daerah ke BADAN PENDAPATAN DAERAH PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG dengan perincian pajak terutang yaitu:

1	Jenis Pajak	
2	Masa Pajak	
3	Pajak yang terutang menurut STPD	Rp.
4	Denda Kenaikan	Rp.
5	Denda Adm	Rp.
6	Pajak yang masih harus dibayar	Rp.
7	Nomor Bayar	

Maka dengan ini kami minta agar Saudara segera melunasinya ke Bank BJB paling lambat 7 hari setelah surat ini diterima. Dalam hal Saudara telah melunasinya agar melampirkan bukti pembayaran/slip setoran yang telah divalidasi oleh bank. Apabila Saudara tidak dapat melampirkan bukti pembayaran maka Saudara masih menunggak pajak (belum membayar pajak). Apabila surat teguran ini tidak juga saudara indahkan, maka kami akan melakukan tindakan lebih lanjut.

Demikian surat teguran ini kami sampaikan untuk menjadi perhatian, agar kewajiban Saudara dapat dipenuhi sebagaimana mestinya.

KEPALA BIDANG PENAGIHAN
DAN KEBERATAN
ttd
NAMA PEJABAT
NIP.....

C. Contoh Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan Pajak Daerah



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
NOMOR :
TENTANG

PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK DAERAH ATAS NAMA ...NPWPD ...

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal ... (terkait dengan pengurangan ketetapan pajak daerah) Peraturan Bupati Bandung Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
- b. bahwa sehubungan adanya permohonan pengurangan atas pajak daerah yang terutang atas nama ... dengan nomor pokok wajib pajak daerah, perlu diberikan pengurangan atas ketetapan pajak daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Pengurangan Ketetapan Pajak Daerah Atas Nama ... NPWPD ...
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
5. (Peraturan lain yang perlu dimasukkan)
- Memperhatikan : Surat permohonan Pengurangan Pajak Daerah atas nama ...
- MEMUTUSKAN:
- Menetapkan :
KESATU : Pengurangan Ketetapan Pajak Daerah Atas Nama ... NPWPD ...
KEDUA : Pemberian Pengurangan Ketetapan Pajak Daerah yang Terutang (SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB/STPD*) sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU dengan data pajak sebagai berikut:
- Nomor :
Nama/Merek Usaha :
Alamat :
NPWPD :
Nama Wajib Pajak :
Semula Ditetapkan :
Dikurangi/Dibatalkan :
Besarnya Ketetapan : Rp..... (terbilang)
Menjadi

KETIGA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Soreang
Pada tanggal

Kepala Badan Pendapatan Daerah
Kabupaten Bandung

(.....)
NIP.

D. Contoh Surat Keputusan Penolakan Pengurangan Ketetapan Pajak Daerah



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
NOMOR :

TENTANG
PENOLAKAN PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK DAERAH

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal ... (terkait dengan pengurangan ketetapan pajak daerah) Peraturan Bupati Bandung Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
- b. bahwa sehubungan adanya permohonan pengurangan atas pajak daerah yang terutang atas nama ... dengan nomor pokok wajib pajak daerah, berdasarkan hasil verifikasi belum dapat menyetujui terhadap permohonan tersebut;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Penolakan Pengurangan Ketetapan Pajak Daerah Atas Nama ... NPWPD ...
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
5. (Peraturan lain yang perlu dimasukkan)

Memperhatikan : Surat permohonan Pengurangan Pajak Daerah atas nama ...
MEMUTUSKAN:

- Menetapkan :
KESATU : Penolakan Pengurangan Ketetapan Pajak Daerah
- KEDUA : Penolakan atas Permohonan Pengurangan Ketetapan Pajak Daerah yang Terutang (SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB/STPD*) sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU dengan data pajak sebagai berikut:

Nomor :
Tanggal :
Atas Nama :
Alamat :
NPWPD :
Berhubung :

KETIGA : Memerintahkan kepada pemohon sebagaimana dimaksud pada diktum KEDUA untuk mematuhi Pembayaran sesuai dengan Surat Ketetapan yang telah diterima.

KEEMPAT : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Soreang
Pada tanggal
Kepala Badan Pendapatan Daerah
Kabupaten Bandung

(.....)
NIP.

E. Contoh Surat Keputusan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
NOMOR :.....

TENTANG

PENGURANGAN ATAU PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRASI PAJAK DAERAH TERHADAP
WAJIB PAJAK DAERAH ATAS NAMA ... NPWPD ...

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal ... (terkait dengan pengurangan/penghapusan sanksi administrasi pajak daerah) Peraturan Bupati Bandung Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
- b. bahwa sehubungan adanya permohonan pengurangan/penghapusan sanksi administrasi atas pajak daerah yang terutang atas nama ... dengan nomor pokok wajib pajak daerah, telah dilakukan verifikasi atas permohonan sehingga perlu diberikan pengurangan/penghapusan atas sanksi administrasi pajak daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Pengurangan atau Penghapusan atas Sanksi Administrasi terhadap Wajib Pajak Daerah Atas Nama ... NPWPD ..
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
5. (Peraturan lain yang perlu dimasukkan)
- Memperhatikan : Surat permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi
- MEMUTUSKAN:
- Menetapkan :
- Kesatu : Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Daerah atas nama ... NPWPD ...
- Kedua : Pemberian Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Daerah yang Terutang (SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB/STPD*) sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU dengan data pajak sebagai berikut:
- Nomor :
- Nama/Merek :
- Usaha :
- Alamat :
- NPWPD :
- Nama Wajib Pajak :
- Semula Ditetapkan :
- Dikurangi/Dibatalkan :
- Besarnya Ketetapan :
- Menjadi : Rp (terbilang)
- Ketiga : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan
- Ditetapkan di
- Pada tanggal
- Kepala Badan Pendapatan Daerah
- Kabupaten Bandung

(.....)
NIP.

F. Contoh Surat Keputusan Penolakan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
NOMOR :.....
TENTANG
PENOLAKAN PENGURANGAN ATAU PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRASI
TERHADAP WAJIB PAJAK DAERAH ...

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal ... (terkait dengan pengurangan/penghapusan sanksi administrasi pajak daerah) Peraturan Bupati Bandung Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
- b. bahwa sehubungan adanya permohonan pengurangan/penghapusan sanksi administrasi atas pajak daerah yang terutang atas nama ... dengan nomor pokok wajib pajak daerah, berdasarkan hasil verifikasi atas permohonan diatas belum dapat diberikan persetujuan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Penolakan Pengurangan atau Penghapusan atas Sanksi Administrasi terhadap Wajib Pajak Daerah Atas Nama ... NPWPD ..
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
5. (Peraturan lain yang perlu dimasukkan)
- Memperhatikan : Surat permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi
- MEMUTUSKAN:
- Menetapkan :
KESATU : Penolakan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Daerah terhadap Wajib Pajak ...
- KEDUA : Penolakan atas pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi berupa bunga, denda dan/atau kenaikan pajak daerah yang Terutang (SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB/STPD*) sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU sebagai berikut:
- Nomor :
Tanggal :
Atas Nama :
Alamat :
NPWPD :
Berhubung :
- KETIGA : Kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada diktum KEDUA agar mematuhi pembayaran sesuai dengan surat ketetapan yang telah diterima
- KEEMPAT : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan
- Ditetapkan di
Pada tanggal
Kepala Badan Pendapatan Daerah
Kabupaten Bandung

(.....)
NIP.

G. Contoh Format Surat Permohonan Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Pajak

Kabupaten Bandung,.....

Kepada Yth,
Kepala Badan Pendapatan
Daerah
Kabupaten Bandung
di
Soreang

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Pengembalian Atas
Kelebihan Pembayaran Pajak Daerah

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Wajib :
Pajak/Penanggung Pajak
Alamat :
Bertindak untuk dan atas nama:
Nama/Merk Usaha :
NPWPD :
Alamat :
.....Telp.....

Dengan ini mengajukan Permohonan Pengembalian Atas Kelebihan
Pembayaran Pajak Daerah Atas:

1. Perhitungan dari Wajib Pajak;
2. Surat Keputusan keberatan atau surat keputusan pembetulan,
pembatalan dan pengurangan ketetapan, dan atau pengurangan atau
penghapusan sanksi administrasi;
3. Putusan Banding atau putusan peninjauan kembali;
4. Kebijakan pemberian pengurangan keringanan, dan/atau
pembebasan pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
(pilih sesuai dengan keadaan)

No
Bulan.....Tahun.....
Jumlah Rp.....
Dengan
Alasan.....
.....
.....
.....
.....
.....

Demikian permohonan ini kami sampaikan, atas perhatiannya dan
perkenannya kami ucapkan terima kasih..

Hormat kami,

Wajib Pajak/Penanggung Pajak

(.....)

H. Contoh Surat Keputusan Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Pajak



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
NOMOR :.....

TENTANG

PENGEMBALIAN ATAS KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK DAERAH ATAS NAMA ... NPWPD ...

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal ... (terkait dengan pengembalian atas kelebihan pembayaran) Peraturan Bupati Bandung Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
- b. bahwa sehubungan adanya permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak daerah atas nama ... dengan nomor pokok wajib pajak daerah, telah dilakukan verifikasi atas permohonan tersebut sehingga perlu dilakukan pengembalian atas kelebihan pembayaran;'
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Pengembalian atas Kelebihan Pembayaran Pajak terhadap Wajib Pajak Daerah Atas Nama ... NPWPD ..
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Nomor ... Tahun ... tentang Pemungutan Pajak Daerah;
5. (Peraturan lain yang perlu dimasukkan)

Memperhatikan : Permohonan Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Pajak Daerah...

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KESATU : Pengembalian atas Kelebihan Pembayaran Pajak atas nama ... NPWPD ...
- KEDUA : Pengembalian atas kelebihan pembayaran Pajak Daerah (SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB/STPD*) sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU dengan data perpajakan sebagai berikut:
- Nomor :
Nama/Merek Usaha :
Alamat :
NPWPD :
Nama Wajib Pajak :
Jumlah Pengembalian : Rp (terbilang)
- KETIGA : Pembayaran atas kelebihan pembayaran pajak sebagaimana diktum KESATU dilaksanakan dengan menerbitkan SKPDLB
- KEEMPAT : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan

Ditetapkan di
Pada tanggal
Kepala Badan Pendapatan Daerah
Kabupaten Bandung

(.....)
NIP.

I. Contoh Surat Permohonan Penundaan pembayaran Pajak

Lampiran :
Perihal : Permohonan Penundaan
pembayaran Pajak

Kabupaten Bandung,.....

Kepada Yth,
Kepala Bapenda
Kabupaten Bandung

di
Soreang

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Wajib :
Pajak/Penanggung Pajak
Alamat :
Bertindak untuk dan atas nama:
Nama/Merk Usaha :
NPWPD :
Alamat :
.....Telp.....

Dengan ini mengajukan Permohonan Penundaan Pembayaran Pajak atas SKPKDB/SKPKDBT/STPD *):
No
Bulan.....Tahun.....
Jumlah Rp.....
Dengan
Alasan.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
Demikian permohonan ini kami sampaikan, atas perhatiannya dan perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami
Wajib Pajak/Penanggung Pajak

(.....)

*) Coret yang tidak perlu

J. Contoh Surat Perjanjian Penundaan Pembayaran



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

SURAT PERJANJIAN PENUNDAAN PEMBAYARAN

Yang Bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
.....
.....

Alamat :
.....
.....

Bertindak untuk dan atas nama :

Nama :
.....
.....

NPWPD:
.....
.....

Alamat :
.....
.....
.....
.....

Dengan ini menyatakan, telah menyampaikan permohonan penundaan pembayaran utang pajak pada tanggal....., terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah yang telah diterima.

a	SKPDKB	No.	Tgl.....	Rp.
b	SKPDKBT	No.	Tgl.....	Rp.
c	STPD	No.	Tgl.....	<u>Rp.</u>
		No.	Tgl.....	<u>Rp.</u>

Penundaan akan dibayar seluruhnya berikut bunga pada tanggal..... Tahun.....

Jika Pembayaran tersebut tidak dipenuhi, maka penagihan akan dilakukan dengan Surat Paksa, tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

Soreang,.....
Kepala Badan Pendapatan Daerah Wajib/Penanggung Pajak

(.....)
NIP. (.....)

K. Contoh Permohonan Pembayaran Angsuran Pajak

Kabupaten Bandung,.....

Kepada Yth,
Kepala Bapenda
Kabupaten Bandung

Lampiran :
Perihal : Permohonan Pembayaran
Angsuran Pajak

di
Soreang

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Wajib :
Pajak/Penanggung Pajak
Alamat :
Bertindak untuk dan atas nama:
Nama/Merk Usaha :
NPWPD :
Alamat :
.....Telp.....

Dengan ini mengajukan Permohonan Pembayaran Angsuran Pajak atas
SKPDKB/SKPDKBT/STPD *):
No
Bulan.....Tahun.....
Jumlah Rp.....
Dengan
Alasan.....
.....
.....
.....
.....
.....

Demikian permohonan ini kami sampaikan, atas perhatiannya dan
perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami
Wajib Pajak/Penanggung Pajak

(.....)

*) Coret yang tidak perlu

L. Contoh Surat Perjanjian Angsuran



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

SURAT PERJANJIAN ANGSURAN

Yang Bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
.....
.....

Alamat:
.....
.....

Bertindak untuk dan atas nama :

Nama :
.....
.....

NPWPD :
.....
.....

Alamat :
.....
.....

Dengan ini menyatakan, telah menyampaikan permohonan angsuran pembayaran utang pajak pada tanggal..... sebanyak.....Kali Angsuran, terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah yang telah diterima.

- | | | | |
|---|---------|----------|-----------------|
| a | SKPKDB | No. | Rp. |
| | | Tgl..... | |
| b | SKPKDBT | No. | Rp. |
| | | Tgl..... | |
| c | STPD | No. | <u>Rp.</u> |
| | | Tgl..... | |
| | | No. | <u>Rp.</u> |
| | | Tgl..... | |

Pembayaran Angsuran

	Angsuran Pokok	Biaya Administrasi/ Bunga	Jumlah Angsuran
a Tgl. Angsuran Ke 1	Rp.	Rp.	Rp.
b Tgl. Angsuran Ke 2	Rp.	Rp.	Rp.
c Tgl. Angsuran Ke 3	Rp.	Rp.	Rp.
d Tgl. Angsuran Ke 4	<u>Rp.</u>	<u>Rp.</u>	<u>Rp.</u>
	<u>Rp.</u>	<u>Rp.</u>	<u>Rp.</u>

Jika Pembayaran tersebut tidak dipenuhi, maka penagihan akan dilakukan dengan Surat Paksa, tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

Soreang,.....
Kepala Badan Pendapatan Daerah Wajib/Penanggung Pajak

(.....) (.....)
NIP.

M. Contoh Format Surat Tagihan Denda



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH
Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

SURAT TAGIHAN DENDA (STD)		NO. URUT
BULAN :		
TAHUN :		
NAMA :		
ALAMAT :		
JABATAN :		
TANGGAL JATUH TEMPO :		
I Berdasarkan Pasal 76 ayat (1) Peraturan Bupati Bandung Nomor ... tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, bahwa Denda sanksi administratif dilakukan dengan menerbitkan Surat Tagihan Denda dan hasilnya merupakan Penerimaan Daerah berupa lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. II Berdasarkan Berita Acara Klarifikasi Nomor tanggal tentang .....(keterlambatan pelaporan/tidak menyampaikan laporan/pelanggaran profesi) III Sehingga berdasarkan ketentuan yang berlaku saudara dikenakan sanksi administratif berupa denda yang harus dibayarkan sebagai berikut: 1 Jumlah Laporan/Pelanggaran Profesi : 2 Sanksi Administratif (denda) : 3 Jumlah yang harus dibayar (1x2) :		
TERBILANG:		
PERHATIAN: 1. Pembayaran atas sanksi administratif berupa denda dilakukan pada Kas Daerah dengan menggunakan Surat Setoran Penerimaan Daerah Bukan Pajak (SSPDB) dan dinyatakan lunas apabila telah disahkan/divalidasi oleh pejabat berwenang 2. Coret yang tidak perlu		
	Soreang, KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG ttd NIP	

N. Contoh Format Permohonan Keberatan atas SPPT/SKPD PBB

Lampiran	:	Satu berkas	Kepada
Perihal	:	Permohonan Keberatan	Yth. Kepala Badan Pendapatan
		atas SPPT/SKPD PBB	Daerah Kabupaten Bandung
		Tahun Pajak	di
			Soreang

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama :

Alamat :

Sebagai Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak *) atas objek pajak yang terletak di:

Jalan RT. :..... RW. : Desa/Kelurahan:

Kecamatan Kabupaten/Kota:

Nomor Objek Pajak/NOP: SPPT Tahun

PBB terutang Rp.

(.....terbilang.....)

Tanggal SPPT/SKPD diterima:

Dengan ini mengajukan keberatan atas SPPT/SKPD tersebut di atas dengan alasan sebagai berikut:

1.
2.
3. dst.

Menurut perhitungan kami ketetapan PBB Tahun adalah sebagai berikut:

- | | | | | |
|---|---|------------------------------|--------------------|------------|
| 1. Bumi | : | m ² x | Rp./m ² | = Rp. |
| 2. Bangunan | : | m ² x | Rp./m ² | = Rp. |
| 3. NJOP | : | (1 + 2) | | = Rp. |
| 4. NJOPTKP | : | | | = Rp. |
| 5. NJOP setelah dikurangi NJOPTKP (3-4) | | | | = Rp. |
| 6. NJKP 37% / 74% *) x (5) | | | | = Rp. |
| 7. PBB terutang 0,3% x (6) | | | | = Rp. |
| (.....terbilang.....) | | | | |

Bersama ini kami lampirkan pula:

1. Asli SPPT/SKPD PBB Tahun

.....
...Pemohon

(.....)

O. Contoh Format Keputusan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH

NOMOR :

TENTANG

PERSETUJUAN KEBERATAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ATAS NAMA WAJIB
PAJAK ... SPPT

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan surat permohonan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Tanggal atas SPPT Tahun Pajak
b. bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Bupati Bandung Nomor Tentang, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan dengan menerbitkan surat keputusan keberatan;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Persetujuan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan Atas Nama Wajib Pajak SPPT ..., dengan Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah;
- Mengingat : 1. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor ... Tahun ... tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
3. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Nomor..... Tentang
- Memperhatikan : Rekomendasi Keberatan PBB dari Kepala Bidang Penagihan dan Keberatan Nomor : Tanggal

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
KESATU : Persetujuan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan Atas Nama Wajib Pajak ... SPPT ...
KEDUA : Mengabulkan sebagian/seluruh permohonan keberatan PBB terutang yang tercantum dalam: SPPT NOP. Pajak dengan rincian sebagai berikut:
- | | | |
|---------------------|---|-------|
| Nama | : | ..... |
| NPWP | : | ..... |
| Alamat | : | ..... |
| SPPT PBB | : | ..... |
| Nomor | : | ..... |
| Tanggal | : | ..... |
| Pajak yang Terutang | : | ..... |
| OBJEK PAJAK | : | ..... |
| Alamat | : | ..... |
| Desa/ Kelurahan | : | ..... |
| Kecamatan | : | ..... |
| Kabupaten / Kota | : | ..... |

Jatuh Tempo, Tempat Pembayaran Bank Jabar Banten (BJB)
Cabang Soreang Payment Poin PBB BAPENDA

KETIGA : Permohonan keberatan PBB sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU yakni sebesar Rp.,-menjadi sebesar Rp.,- dengan perhitungan sebagai berikut :

Uraian	Luas		NJOP/m2 (Rp)		Ketetapan
	Bumi	Bangunan	Bumi	Bangunan	
Semula					
Menjadi					

KEEMPAT : Salinan Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan agar menjadi maklum dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

KELIMA Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini, akan diadakan perbaikan kembali sebagaimana mestinya.

KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan,

Ditetapkan di Soreang
Pada tanggal

KEPALA BADAN PENDAPATAN
DAERAH

(.....)
NIP.

P. Contoh Format Keputusan Penolakan atas Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH

NOMOR :

TENTANG

PENOLAKAN KEBERATAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ATAS NAMA WAJIB PAJAK
... SPPT

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan surat permohonan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Tanggal atas SPPT Tahun Pajak
b. bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Bupati Bandung Nomor Tentang, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan dengan menerbitkan surat keputusan keberatan;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Penolakan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan Atas Nama Wajib Pajak SPPT ..., dengan Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah;
- Mengingat : 1. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor ... Tahun ... tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
3. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Nomor..... Tentang
- Memperhatikan : Rekomendasi Keberatan PBB dari Kepala Bidang Penagihan dan Keberatan Nomor : Tanggal

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan :
KESATU : Penolakan Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan Atas Nama Wajib Pajak ... SPPT ...
KEDUA : Menolak sebagian/seluruh permohonan keberatan PBB terutang yang tercantum dalam: SPPT NOP. Pajak dengan rincian sebagai berikut:
- | | | |
|---------------------|---|-------|
| Nama | : | ..... |
| NPWP | : | ..... |
| Alamat | : | ..... |
| SPPT PBB | : | ..... |
| Nomor | : | ..... |
| Tanggal | : | ..... |
| Pajak yang Terutang | : | ..... |
| OBJEK PAJAK | : | ..... |
| Alamat | : | ..... |
| Desa/ Kelurahan | : | ..... |

- Kecamatan :
Kabupaten / Kota :
- KETIGA : Memerintahkan kepada pemohon sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU untuk mematuhi Pembayaran sesuai dengan Surat Ketetapan yang telah diterima.
- KEEMPAT : Salinan Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan agar menjadi maklum dan dipergunakan sebagaimana mestinya.
- KELIMA : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini, akan diadakan perbaikan kembali sebagaimana mestinya.
- KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan,

Ditetapkan di Soreang
Pada tanggal

KEPALA BADAN PENDAPATAN
DAERAH

(.....)
NIP.

Q. Contoh Format Keputusan Pengurangan PBB-P2



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

**KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN BANDUNG**

NOMOR :

TENTANG

PERSETUJUAN PENGURANGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN ATAS NAMA WAJIB PAJAK ... SPPT NOP ...

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan surat permohonan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Tanggal atas SPPT Tahun Pajak
- b. bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (4) Peraturan Bupati Bandung Nomor Tentang, Pemberian atau penolakan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang dituangkan dalam Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Persetujuan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Nama Wajib Pajak SPPT ..., dengan Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah;
- Mengingat : 1. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor ... Tahun ... tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
3. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Nomor..... Tentang
- Memperhatikan : Rekomendasi Pengurangan PBB dari Kepala Bidang Penagihan dan Keberatan Nomor : Tanggal

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan :
KESATU : Persetujuan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Nama Wajib Pajak ... SPPT ...
- KEDUA : Mengabulkan sebagian/seluruh permohonan keberatan PBB terutang yang tercantum dalam: SPPT NOP. Pajak dengan rincian sebagai berikut:
- Nama :
- NPWP :
- Alamat :
- SPPT PBB :
- Nomor :
- Tanggal :
- Pajak yang Terutang :

OBJEK PAJAK :
Alamat :
Desa/ Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten / Kota :
Jatuh Tempo, Tempat Pembayaran Bank Jabar Banten (BJB)
Cabang Soreang Payment Poin PBB BAPENDA.

KETIGA : Pengurangan PBB terutang sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU yakni sebagai berikut :
a. Pajak terutang menurut SPPT / SKP PBB)* Rp,-
b. Besarnya pengurangan :.....x,- Rp,-
c. Jumlah Pajak terutang setelah pengurangan Rp,-
(a – b)
Terbilang : (.....)

KEEMPAT : Salinan Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan agar menjadi maklum dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

KELIMA : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini, akan diadakan perbaikan kembali sebagaimana mestinya.

KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan,

Ditetapkan di Soreang
Pada tanggal

KEPALA BADAN PENDAPATAN
DAERAH

(.....)
NIP.

R. Contoh Format Keputusan Penolakan Pengurangan PBB-P2



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

**KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN BANDUNG**

NOMOR :

TENTANG

PENOLAKAN PENGURANGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN ATAS NAMA WAJIB PAJAK ... SPPT NOP ...

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan surat permohonan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Tanggal atas SPPT Tahun Pajak
- b. bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (4) Peraturan Bupati Bandung Nomor Tentang, Pemberian keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang dituangkan dalam Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Penolakan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Nama Wajib Pajak SPPT ..., dengan Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah;
- Mengingat : 1. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor ... Tahun ... tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
3. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Nomor..... Tentang
- Memperhatikan : Rekomendasi Penolakan Pengurangan PBB dari Kepala Bidang Penagihan dan Keberatan Nomor : Tanggal

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan :
KESATU : Penolakan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Nama Wajib Pajak ... SPPT ...
- KEDUA : Menolak sebagian/seluruh permohonan keberatan PBB terutang yang tercantum dalam: SPPT NOP. Pajak dengan rincian sebagai berikut:
- Nama :
- NPWP :
- Alamat :
- SPPT PBB :
- Nomor :
- Tanggal :
- Pajak yang Terutang :

OBJEK PAJAK :
Alamat :
Desa/ Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten / Kota :
Jatuh Tempo, Tempat Pembayaran Bank Jabar Banten (BJB)
Cabang Soreang Payment Poin PBB BAPENDA.

- KETIGA : Memerintahkan kepada pemohon sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU untuk mematuhi Pembayaran sesuai dengan Surat Ketetapan yang telah diterima.
- KEEMPAT : Salinan Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan agar menjadi maklum dan dipergunakan sebagaimana mestinya.
- KELIMA : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini, akan diadakan perbaikan kembali sebagaimana mestinya.
- KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan,

Ditetapkan di Soreang
Pada tanggal

KEPALA BADAN PENDAPATAN
DAERAH

(.....)
NIP.

S. Contoh Surat Tagihan Pajak Daerah

PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG Badan Pendapatan Daerah Komplek Pemda Kab. Bandung, Jl. Raya Soreang, Km. 17, Pamekaran, Soreang, Bandung	
SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH Nomor : Masa Pajak : Tahun : Nomor Bayar :	
Nama Wajib Pajak : Alamat : Nama Usaha : Alamat Usaha : NPWPD : Nomor Ketetapan : Keterangan :	
I. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah dilakukan pemeriksaan atau keterangan lain atas pelaksanaan kewajiban : II. Dari Penelitian dan atau pemeriksaan tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut : 1. Pajak yang kurang dibayar Rp. 2. Sanksi Administrasi a. Bunga Rp. b. Kenaikan Rp. c. Denda Rp. Rp. 3. Jumlah yang masih harus dibayar (I + II) Rp..... Dengan Huruf :	
Soreang, KEPALA BIDANG PENAGIHAN DAN KEBERATAN AGUS DHANI KHOERUDIN, S.Sos. (.....)	

T. Contoh Surat Teguran Pajak Daerah



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang (022) 5892926

Soreang,.....

Nomor :
Tanggal Penerbitan :
Perihal :

Kepada Yth,

di
Tempat

Menurut Tata Usaha kami hingga saat ini Saudara masih mempunyai tunggakan pajak daerah PBB terhadap objek pajak dibawah ini:

NOP :
Tahun Pajak :
Alamat :
Desa/Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten/Kota :

Perincian Pajak Terutang

1.	Pajak Yang Terutang Menurut SPPT / SKPD Tahun		Rp.	
2.	Telah Dibayar Tanggal		Rp.	0
3.	Pengurangan		Rp.	0
4.	Jumlah Yang Dapat Diperhitungkan		Rp.	0
5.	Pajak Yang Kurang Bayar		Rp.	
6.	Denda Administrasi	2 % x Rp.	Rp.	
7.	Pajak Yang Masih Harus Dibayar		Rp.	

Tanggal Jatuh Tempo :
Tempat Pembayaran :
Loket Bank BJB Bapenda Kabupaten Bandung

Untuk mencegah tindakan penagihan pajak dengan Surat Paksa berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka diminta kepada Saudara agar melunasi jumlah tunggakan pajak dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari sejak diterbitkannya surat Teguran ini.

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH

(.....)
NIP.

----- Potong di sini dan kirim kembali ke kantor Bapenda Kabupaten Bandung -----

Nama WP :	Diterima Tanggal :
NOP :	Penerima
No. STPD PBB P2 :	
Tanggal Penerbitan :	Nama dan Tanda Tangan

BUPATI BANDUNG,

MOCHAMMAD DADANG SUPRIATNA