



KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL
PERIMBANGAN KEUANGAN

PEDOMAN UMUM PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN



**PEDOMAN UMUM PENGELOLAAN
PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN
PERDESAAN DAN
PERKOTAAN**

Kementerian Keuangan Republik Indonesia
Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan

2014

KATA PENGANTAR

Dalam rangka meningkatkan kapasitas fiskal daerah, melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, daerah telah diberikan kewenangan untuk memungut pajak (*taxing power*). Setidaknya ada empat perubahan fundamental yang diatur dalam undang-undang tersebut. *Pertama*, mengubah penetapan pajak daerah dan retribusi daerah dari *open-list system* menjadi *closed-list system*. *Kedua*, memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah melalui perluasan basis pajak daerah dan retribusi daerah, penambahan jenis pajak baru yang dapat dipungut oleh daerah, dan pemberian diskresi kepada daerah untuk menetapkan tarif sesuai batas tarif maksimum dan minimum yang ditentukan, *Ketiga*, memperbaiki sistem pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah melalui kebijakan bagi hasil pajak provinsi kepada kabupaten/kota dan kebijakan earmarking untuk jenis pajak daerah tertentu. *Keempat*, meningkatkan efektivitas pengawasan pungutan daerah dengan mengubah mekanisme pengawasan dari sistem represif menjadi sistem preventif dan korektif.

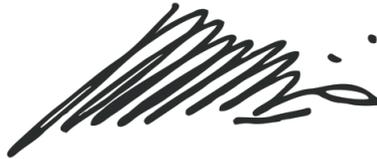
Salah satu jenis pajak baru yang dapat dipungut oleh daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 yang sebelumnya merupakan pajak pusat, dialihkan menjadi pajak daerah kabupaten/kota, dengan berbagai pertimbangan. *Pertama*, secara konseptual PBB-P2 dapat dipungut oleh daerah karena lebih bersifat lokal, visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut. *Kedua*, pengalihan PBB-P2 kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki struktur APBD. *Ketiga*, pengalihan PBB-P2 kepada daerah dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, dan memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya. *Keempat*, berdasarkan praktek di banyak negara, PBB-P2 termasuk dalam jenis *local tax*.

Mengingat PBB-P2 merupakan jenis pajak baru bagi daerah, maka dalam pengelolaannya masih terdapat beberapa permasalahan yang dihadapi oleh daerah, antara lain masih adanya daerah yang belum menerbitkan Peraturan Kepala Daerah mengenai pelaksanaan pengelolaan PBB-P2, lemahnya sistem pengelolaan basis data objek, subjek dan wajib pajak, dan lemahnya sistem administrasi dan pelayanan kepada masyarakat wajib pajak. Hal tersebut semuanya terkait dengan terbatasnya kesiapan sarana/prasarana, organisasi, dan SDM di daerah yang akan melakukan

pemungutan PBB-P2. Guna mengatasi permasalahan tersebut, kami memandang perlu untuk menerbitkan buku pedoman umum pengelolaan PBB-P2 sebagai panduan bagi daerah untuk melaksanakan pemungutan. Buku ini berisi tentang pedoman umum atas seluruh aspek teknis yang terkait dengan pemungutan PBB-P2, meliputi organisasi dan SDM, sarana dan prasarana pendukung, tata cara pendaftaran, pendataan, penilaian, dan penetapan, tata cara pelayanan pembayaran, tata cara pengelolaan piutang, serta perencanaan, monitoring dan evaluasi.

Semoga buku ini bermanfaat dalam menunjang tercapainya keberhasilan pemungutan PBB-P2 di daerah.

Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Boediarso Teguh Widodo', written in a cursive style.

Boediarso Teguh Widodo

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR BOX	vii
BAB I Latar Belakang Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Menjadi Pajak Daerah	1
BAB II Regulasi dalam Pemungutan PBB-P2 di Daerah.....	3
A. Peraturan Daerah.....	3
B. Peraturan Kepala Daerah.....	4
C. <i>Standard Operating Procedure</i> (SOP).....	9
BAB III Organisasi dan Sumber Daya Manusia Pengelola PBB-P2	11
A. Fungsi dan struktur organisasi	11
B. Sumber Daya Manusia (SDM) Pengelola PBB-P2	13
C. Pengembangan SDM.....	14
BAB IV Sarana dan Prasarana Pendukung Pemungutan PBB-P2.....	16
A. Fasilitas Perkantoran.....	16
B. Teknologi Informasi (<i>software dan hardware</i>)	17
C. Peralatan Pemetaan.....	18
BAB V Tata Cara Pendaftaran, Pendataan, Penilaian, dan Penetapan	19
A. Pendaftaran	19
B. Pendataan	22
1. Alternatif Pendataan.....	22
2. Tahapan Pendataan	23
C. Penilaian	36
1. Jenis-Jenis Objek Pajak.....	36
2. Metode atau Pendekatan Penilaian	37

3. Cara Penilaian.....	40
D. Penetapan	41
BAB VI Pembayaran, Penagihan, Pengurangan, dan Pelayanan PBB-P2	
Lainnya.....	55
A. Pembayaran	55
B. Penagihan PBB-P2	56
C. Pengurangan PBB-P2	69
D. Pelayanan PBB-P2 Lainnya	70
1. Keberatan	70
2. Banding	72
3. Pengembalian Kelebihan Pembayaran PBB-P2.....	73
4. Pembedaan SPPT, SKPD, STPD, SKPDLB PBB-P2.....	74
5. Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi, Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan dan STPD PBB-P2.....	75
BAB VII Pengelolaan Piutang PBB-P2	84
A. Timbulnya Piutang PBB-P2.....	84
B. Penggolongan Kualitas Piutang.....	88
C. Pengelolaan Piutang PBB-P2	89
BAB VIII Perencanaan dan Monitoring Realisasi Penerimaan PBB-P2	92
A. Perencanaan Realisasi Penerimaan	92
1. Penentuan Target Penerimaan Pajak	92
2. Penentuan Target Penerimaan Pajak berdasarkan Teori Perencanaan ..	93
3. Menaksir Pertumbuhan dengan Teknik Ekstrapolasi	94
B. Monitoring Realisasi Penerimaan PBB-P2	95
Sumber	98

DAFTAR BOX

1. Pelaksanaan Pemungutan PBB-P2 Di Kabupaten Sidoarjo.....	44
2. <i>Success Story</i> Pengalihan PBB-P2 Di Kabupaten Way Kanan	50
3. <i>Success Story</i> Pengelolaan PBB-P2 Di Kabupaten Bantul.....	59
4. <i>Success Story</i> Pengelolaan PBB-P2 Di Kota Samarinda.....	63

BAB I

LATAR BELAKANG PENGALIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN MENJADI PAJAK DAERAH

Pada tanggal 15 September 2009, telah disahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Latar belakang pembentukan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (UU 28/2009) antara lain untuk memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah, meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan pemerintahan, memperkuat otonomi daerah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha.

Hal yang paling fundamental dalam UU 28/2009 adalah dialihkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi pajak daerah. Pada awalnya PBB-P2 merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Namun, guna meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya dari penerimaan PBB, maka paling lambat tanggal 1 Januari 2014 seluruh proses pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan oleh pemda. Sedangkan, PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih tetap menjadi pajak pusat.

Adapun dasar pemikiran dan alasan pokok dari pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, antara lain: *Pertama*, berdasarkan teori, PBB-P2 lebih bersifat lokal (*local origin*), visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit tax-link principle*). *Kedua*, pengalihan PBB-P2 diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). *Ketiga*, untuk meningkatkan pelayanan masyarakat (*public services*), akuntabilitas, dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2. *Keempat*, berdasarkan praktek di banyak negara, PBB-P2 atau *Property Tax* termasuk dalam jenis *local tax*.

Berdasarkan Pasal 180 angka 5 UU 28/2009, masa transisi pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah adalah sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember

2013. Selama masa transisi tersebut, daerah yang telah siap dapat segera melakukan pemungutan PBB-P2 dengan terlebih dahulu menetapkan Peraturan daerah (Perda) tentang PBB-P2 sebagai dasar hukum pemungutan. Sebaliknya, apabila sampai dengan tanggal 31 Desember 2013 daerah belum juga menetapkan Perda tentang PBB-P2, maka daerah tersebut tidak diperkenankan untuk melakukan pemungutan PBB-P2, dan bagi seluruh masyarakat di daerah yang bersangkutan tidak dibebani kewajiban untuk membayar PBB-P2.

Sementara itu, berdasarkan amanat Pasal 182 angka 1 UU 28/2009 dan guna mengatur tahapan persiapan pengalihan PBB-P2, maka pada tanggal 30 November 2010 telah ditetapkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah. Dalam peraturan bersama dimaksud diatur mengenai tugas dan tanggung jawab (Kementerian Keuangan, Kementerian Dalam Negeri, dan pemda), batas waktu penyerahan kompilasi data, batas waktu penyelesaian persiapan pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 oleh pemda, serta pemantauan dan pembinaan.

Namun demikian, setelah implementasi pengalihan PBB-P2 tersebut masih menghadapi berbagai permasalahan antara lain data piutang, pelayanan PBB-P2 yang belum terselesaikan, dan mekanisme restitusi PBB-P2 yang pajaknya dibayar ketika dikelola Pemerintah Pusat namun putusan pengadilan terjadi setelah PBB-P2 dikelola oleh daerah. Kondisi demikian mengakibatkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 dicabut dan diganti dengan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah. Dengan adanya peraturan bersama yang baru ini diharapkan semua permasalahan yang berkaitan dengan pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah dapat segera diselesaikan.

BAB II

REGULASI DALAM PEMUNGUTAN PBB-P2 DI DAERAH

A. PERATURAN DAERAH

Sebagai landasan hukum pemungutan PBB-P2, pemda terlebih dahulu harus menetapkan Perda. Sesuai Pasal 95 ayat (3) UU 28/2009, Perda tersebut harus mengatur sekurang-kurangnya:

1. nama, objek, dan subjek PBB-P2;
2. dasar pengenaan, tarif, dan cara penghitungan PBB-P2;
3. wilayah pemungutan;
4. masa pajak;
5. penetapan;
6. tata cara pembayaran dan penagihan;
7. kedaluwarsa;
8. sanksi administratif; dan
9. tanggal mulai berlakunya.

Selain itu, Perda tentang PBB-P2 dapat juga mengatur ketentuan mengenai:

1. pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak dan/atau sanksinya;
2. tata cara penghapusan piutang pajak yang kedaluwarsa; dan/atau
3. asas timbal balik, berupa pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan pajak kepada kedutaan, konsulat, dan perwakilan negara asing sesuai dengan kelaziman internasional.

Sebelum ditetapkan menjadi Perda, Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) tentang PBB-P2 wajib disampaikan kepada gubernur dan Menteri Keuangan paling lambat tiga hari kerja terhitung sejak tanggal persetujuan bersama antara bupati/walikota dan DPRD kabupaten/kota. Gubernur melakukan evaluasi terhadap Raperda untuk menguji kesesuaian Raperda dengan UU 28/2009, kepentingan umum, dan/atau peraturan

perundang-undangan yang lebih tinggi, dalam proses evaluasi, Gubernur berkoordinasi dengan Menteri Keuangan.

Hasil evaluasi dapat berupa persetujuan atau penolakan. Apabila hasil evaluasi berupa persetujuan, maka Raperda dapat langsung ditetapkan. Dalam hal hasil evaluasi berupa penolakan, maka bupati/walikota harus melakukan revisi terlebih dahulu. Perda yang telah ditetapkan wajib disampaikan bupati/walikota kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah ditetapkan.

B. PERATURAN KEPALA DAERAH

Setelah penetapan Perda tentang PBB-P2, daerah perlu menyusun beberapa Peraturan Kepala Daerah (Perkada), yang mengatur mengenai:

1. Bentuk dan isi formulir Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB-P2 (SPPT PBB-P2);
2. tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan PBB-P2;
3. tata cara pengajuan keberatan;
4. tata cara pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2;
5. tata cara pembayaran, penyetoran dan tempat pembayaran PBB-P2;
6. tata cara pelaporan PBB-P2;
7. tata cara pembetulan ketetapan PBB-P2; dan
8. tata cara penagihan PBB-P2.

Substansi pengaturan dalam Perkada sebagaimana tersebut di atas adalah sebagai berikut:

1. Peraturan Kepala Daerah tentang Bentuk dan Isi Formulir SPPT PBB-P2

Perkada ini mengatur bentuk formulir SPPT PBB-P2 yang berisi informasi/data berkaitan dengan:

- a. Nomor seri formulir;
- b. nama kantor Dinas Pendapatan Daerah atau sesuai dengan tugas, pokok dan fungsi yang memungut;
- c. informasi berupa tulisan "SPPT PBB-P2" bukan merupakan bukti kepemilikan hak;
- d. kode akun;
- e. tahun pajak dan jenis sektor "PBB-P2";

- f. Nomor Objek Pajak (NOP);
- g. letak objek pajak;
- h. nama dan alamat wajib pajak;
- i. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- j. luas bumi dan/atau bangunan;
- k. kelas bumi dan/atau bangunan;
- l. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per m² bumi dan/atau bangunan;
- m. total NJOP bumi dan/atau bangunan;
- n. NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2;
- o. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP);
- p. NJOP untuk penghitungan PBB-P2;
- q. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP);
- r. PBB-P2 yang terutang;
- s. PBB-P2 yang harus dibayar;
- t. tanggal jatuh tempo;
- u. tempat pembayaran;
- v. nama petugas penyampai SPPT;
- w. tanggal penyampaian;
- x. tanda tangan petugas; dan
- y. informasi lainnya sesuai kebutuhan.

Untuk mempermudah pengisiannya, Perkada ini dapat mengatur pula mengenai petunjuk pengisian formulir SPPT PBB-P2.

2. Peraturan Kepala Daerah tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif dan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan PBB-P2

Perkada ini mengatur tata cara kepala daerah memberikan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan atas ketetapan PBB-P2. Dalam hal ini, kepala daerah mendelegasikan kewenangannya kepada Kepala Dinas Pendapatan Daerah atau kepala instansi lainnya yang tugas dan fungsinya memungut PBB-P2.

Sanksi administratif PBB-P2 yang dapat diberikan pengurangan atau penghapusan adalah sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan yang dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahan wajib pajak yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) PBB-P2 dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) PBB-P2. Ketetapan PBB-P2 yang dapat diberikan pengurangan atau pembatalan adalah ketetapan berupa SPPT PBB-P2, SKPD PBB-P2, STPD PBB-P2, yang tidak benar.

Pengurangan atas ketetapan berupa SPPT PBB-P2, SKPD PBB-P2, STPD PBB-P2 dapat dilakukan dalam hal terdapat ketidakbenaran atas:

- a. luas objek;
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP); dan/atau
- c. penafsiran peraturan perundang-undangan PBB, yang terdapat dalam SPPT PBB-P2, SKPD PBB-P2, dan STPD PBB-P2. Pembatalan SPPT PBB-P2, SKPD PBB-P2, STPD PBB-P2 dapat dilakukan apabila SPPT PBB-P2, SKPD PBB-P2, STPD PBB-P2 tersebut seharusnya tidak diterbitkan.

Selain ketentuan tersebut, Perkada ini dapat juga mengatur persyaratan dalam mengajukan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi dan permohonan pengurangan atau pembatalan atas ketetapan PBB-P2.

3. Peraturan Kepala Daerah tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan

Ketentuan yang dapat diatur dalam Perkada ini adalah sebagai berikut:

- a. Syarat bagi wajib pajak untuk dapat mengajukan keberatan adalah manakala besarnya pajak terutang yang tercantum dalam SPPT PBB-P2 atau SKPD PBB-P2 yang diterima dianggap tidak sesuai dengan keadaan obyek yang sebenarnya.
- b. Ketentuan bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan sebagai berikut:
 - 1) Surat pengajuan keberatan dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas.
 - 2) Surat pengajuan keberatan harus dilampiri bukti-bukti resmi.
 - 3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterimanya SPPT PBB-P2 atau SKPD PBB-P2, kecuali karena **kondisi force majeure**.
 - 4) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak.

- 5) Keberatan atas besarnya pajak terutang pada SPPT PBB-P2 atau SKPD PBB-P2 harus diajukan untuk tiap-tiap obyek pajak dengan surat keberatan tersendiri pada tiap tahun pajak.
- 6) Menunjukkan bukti-bukti untuk memperkuat alasan atas keberatannya, antara lain:
 - a) fotokopi KTP, Kartu Keluarga, atau identitas wajib pajak lainnya;
 - b) bukti kepemilikan hak atas tanah/sertifikat;
 - c) surat pengukuran tanah atau gambar rincian dari tanah yang dimaksud;
 - d) akte jual beli atau segel (akte jual beli di bawah tangan);
 - e) SPPT PBB-P2 atau SKPD PBB-P2;
 - f) Surat Penunjukan Kavling;
 - g) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - h) surat keterangan Lurah/Kepala Desa;
 - i) fotokopi bukti pelunasan PBB tahun sebelumnya; dan
 - j) Bukti resmi lainnya.

Setelah surat keberatan itu diajukan, wajib pajak akan diberi tanda bukti penerimaan.

4. Peraturan Kepala Daerah tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran PBB-P2

Perkada ini memuat ketentuan:

- a. keadaan yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran PBB-P2 yaitu apabila:
 - 1) PBB-P2 yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
 - 2) dilakukan pembayaran PBB-P2 yang tidak seharusnya terutang;
- b. ketentuan bagi wajib pajak untuk memperoleh pengembalian pembayaran PBB-P2; dan
- c. *Standard Operating Procedure* (SOP) pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2.

5. Peraturan Kepala Daerah tentang Tata Cara Pembayaran dan Tempat Pembayaran PBB-P2

Hal yang dapat diatur antara lain:

- a. mekanisme pembayaran PBB-P2 secara manual maupun secara online/elektronik;
- b. penunjukan tempat pembayaran PBB-P2 yang dilakukan secara manual maupun secara online/elektronik; dan
- c. mekanisme penyetoran penerimaan PBB-P2 dari bank persepsi ke kas daerah.

6. Peraturan Kepala Daerah tentang Tata Cara Pelaporan PBB-P2

Peraturan ini mengatur ketentuan mengenai:

- a. periode pelaporan penerimaan PBB-P2;
- b. penanggung jawab penyusunan laporan penerimaan PBB-P2;
- c. mekanisme pelaporan; dan
- d. substansi pelaporan.

7. Peraturan Kepala Daerah tentang Tata Cara Pembetulan Ketetapan PBB-P2

Ketentuan yang dapat diatur antara lain:

- a. Jenis ketetapan yang dapat dilakukan pembetulan, yaitu:
 - 1) SPPT;
 - 2) SKPD;
 - 3) STPD;
 - 4) Surat Keputusan Pembetulan;
 - 5) Surat Keputusan Keberatan;
 - 6) Surat Keputusan Pengurangan Sanksi Administrasi;
 - 7) Surat Keputusan Penghapusan Sanksi Administrasi;
 - 8) Surat Keputusan Pemberian Pengurangan PBB-P2 atas SPPT;
 - 9) Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan PBB-P2 atas SKPD;
 - 10) Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan Pajak Daerah;
 - 11) Surat Keputusan Pengembalian Pendahuluan Kelebihan Pajak Daerah; dan
 - 12) Surat Keputusan Pemberian Imbalan Bunga;

b. Ruang lingkup Pembetulan SKPD, meliputi:

1) kesalahan tulis.

Kesalahan tulis berupa kesalahan penulisan nama, alamat, Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah, nomor SKPD, jenis pajak daerah, masa pajak atau tahun pajak, tanggal jatuh tempo, atau kesalahan tulis lainnya yang tidak mempengaruhi jumlah pajak terutang.

2) kesalahan hitung, meliputi:

(a) kesalahan yang berasal dari penjumlahan dan/atau pengurangan dan/atau perkalian dan/atau pembagian suatu bilangan; atau

(b) kesalahan hitung yang diakibatkan oleh adanya penerbitan SKPD, STPD, surat keputusan yang terkait dengan bidang perpajakan daerah, putusan banding, atau putusan peninjauan kembali.

3) kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan.

Kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan berupa kekeliruan dalam penerapan tarif, kekeliruan penerapan sanksi administrasi, dan lain-lain.

c. persyaratan bagi wajib pajak untuk mengajukan permohonan pembetulan;

d. tata cara mengajukan permohonan pembetulan;

e. rentang waktu proses pembetulan; dan

f. surat keputusan pembetulan.

8. Peraturan Kepala Daerah tentang Tata Cara Penagihan PBB-P2

Ketentuan yang dapat diatur antara lain:

a. tata cara penerbitan surat teguran/surat peringatan/surat lainnya yang sejenis;

b. tata cara penerbitan STPD;

c. tata cara penerbitan surat paksa; dan

d. batas waktu pelunasan tagihan.

C. STANDARD OPERATING PROCEDURE (SOP)

SOP menguraikan hal terkait tata cara penyelesaian pelayanan PBB-P2 kepada wajib pajak yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh

manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Dalam SOP dijabarkan juga proses bisnis pemungutan PBB-P2 antara lain:

1. pendataan dan penilaian;
2. penetapan dan pelayanan;
3. penerimaan dan manajemen IT;
4. penagihan; dan
5. pengawasan.

Masing-masing proses bisnis tersebut dijabarkan dalam bentuk SOP yang berisi tentang:

1. pihak yang terkait dalam proses pemungutan PBB-P2;
2. tugas dan fungsi masing-masing pihak terkait;
3. formulir yang digunakan;
4. dokumen yang dihasilkan; dan
5. alur proses dari masing-masing proses bisnis pemungutan PBB-P2.

BAB III

ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA PENGELOLA PBB-P2

A. FUNGSI DAN STRUKTUR ORGANISASI

Sebelum Direktorat Jenderal Pajak (Ditjen Pajak) menjalankan administrasi perpajakan modern yang berorientasi pada pelayanan dan pengawasan, PBB-P2 dikelola oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) yang merupakan kantor vertikal Ditjen Pajak yang berada dan di bawah kepala kantor wilayah. Dalam melaksanakan tugas KPPBB menyelenggarakan fungsi:

1. pendataan objek dan subjek pajak dan penilaian objek PBB;
2. pengolahan dan penyajian data PBB dan BPHTB;
3. penetapan PBB dan BPHTB;
4. penatausahaan piutang pajak, penerimaan, penagihan, serta penyelesaian restitusi PBB dan BPHTB;
5. penyelesaian keberatan, pengurangan, dan penatausahaan banding;
6. pembetulan Surat Ketetapan Pajak;
7. pengurangan sanksi pajak;
8. pemeriksaan sederhana dan penerapan sanksi PBB dan BPHTB;
9. pelaksanaan administrasi KPPBB.

Namun demikian, setelah Ditjen Pajak menjalankan konsep administrasi perpajakan modern, maka administrasi pengelolaan PBB-P2 yang sebelumnya dilakukan KPPBB dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama).

Dengan telah dialihkannya pengelolaan PBB-P2 ke daerah, struktur organisasi pengelola PBB-P2 tentunya akan mengalami perubahan menyesuaikan dengan struktur organisasi yang ada pada pemda. Namun demikian, struktur organisasi tersebut harus tetap menyelenggarakan fungsi-fungsi pengelolaan PBB-P2.

Organisasi perangkat daerah ditetapkan dengan Perda yang berpedoman pada Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah. Dalam

PP tersebut disebutkan bahwa jumlah besaran organisasi perangkat daerah dibuat berdasarkan variabel yang telah ditetapkan, yaitu:

1. jumlah penduduk;
2. luas wilayah; dan
3. jumlah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

PBB-P2 di daerah pengelolaannya merupakan bagian dari Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD). Selanjutnya khusus bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset dapat dikembangkan sesuai prinsip-prinsip organisasi (fungsi lini dan fungsi staf) yaitu fungsi pendapatan menjadi dinas pendapatan dan fungsi pengelola keuangan dan aset menjadi bagian keuangan dan bagian perlengkapan. Dalam PP No. 41 Tahun 2007 juga disebutkan bahwa susunan organisasi dinas kabupaten/kota paling banyak memiliki 4 bidang dan masing-masing bidang paling banyak terdiri dari 3 seksi. Penentuan besaran susunan organisasi dilakukan melalui analisis jabatan dan analisis beban kerja sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 57 Tahun 2007.

Dengan adanya pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, maka Dispenda/DPPKAD melakukan penataan struktur organisasi dengan menambah fungsi pengelolaan PBB-P2 pada bidang yang telah ada. Penambahan fungsi tersebut merupakan pengalihan fungsi yang mengadopsi fungsi pelayanan, pendataan dan penilaian, penerimaan, manajemen IT, penagihan, dan pengawasan yang dijalankan oleh KPPBB Ditjen Pajak. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 57 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah, disebutkan bahwa pada satuan kerja perangkat daerah kabupaten/kota yang menangani fungsi pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah ditambahkan fungsi yaitu:

1. penyusunan kebijakan pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dan BPHTB;
2. pendataan, penilaian dan penetapan PBB-P2;
3. pengolahan data dan informasi PBB-P2 dan BPHTB;
4. pelayanan PBB-P2 dan BPHTB;
5. penagihan PBB-P2 dan BPHTB;
6. pengawasan dan penyelesaian sengketa pemungutan PBB-P2 dan BPHTB; dan
7. pelaporan dan pertanggungjawaban pelaksanaan tugas dan fungsi.

Dengan penambahan fungsi sebagaimana tersebut di atas, pemda dapat membentuk Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau mengoptimalkan struktur yang ada.

B. SUMBER DAYA MANUSIA (SDM) PENGELOLA PBB-P2

Dalam rangka pengelolaan PBB-P2, SDM yang dibutuhkan dalam pengelolaan PBB-P2 dikelompokkan ke dalam 6 (enam) fungsi yaitu:

1. Fungsi Pelayanan

SDM yang mempunyai fungsi pelayanan antara lain adalah mampu bertanggung jawab melayani setiap wajib pajak dari awal hingga selesai, responsif, komunikatif, ramah.

2. Fungsi Pendataan dan Penilaian

Spesifikasi yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat melakukan pendataan dan penatausahaan hasil pendataan (pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data) objek dan subjek pajak, membuat laporan analisis indikasi nilai pasar properti untuk pembentukan bank data nilai pasar properti serta laporan analisis upah pekerja dan harga bahan bangunan untuk penyusunan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

3. Fungsi Penerimaan

Spesifikasi SDM yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat menatausahakan penerimaan, restitusi, dan pengalokasian penerimaan, melakukan estimasi penerimaan pajak berdasarkan potensi pajak.

4. Fungsi Manajemen IT

Spesifikasi yang diperlukan antara lain pegawai harus dapat melakukan pengumpulan dan pengolahan data, perekaman, dan validasi dokumen perpajakan.

5. Fungsi Penagihan.

Spesifikasi yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat melakukan urusan tata usaha piutang pajak, penagihan, melakukan penatausahaan surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, surat keputusan pengurangan, surat keputusan peninjauan kembali, surat keputusan pelaksanaan putusan banding beserta surat putusan banding.

6. Fungsi Pengawasan

Spesifikasi SDM yang diperlukan antara lain pegawai harus dapat melakukan pengawasan kepatuhan formal wajib pajak serta penelitian dan analisa kepatuhan material wajib pajak atas pemenuhan kewajiban perpajakannya, melakukan bimbingan/himbauan mengenai ketentuan perpajakan serta konsultasi teknis perpajakan kepada wajib pajak.

C. PENGEMBANGAN SDM

Dalam rangka pendaerahan PBB-P2, pemda harus siap secara personil dan teknis saat menerima penyerahan kewenangan. Untuk itu, diperlukan peran dan kerja sama antara pemerintah dan pemda. Bentuk kerja sama untuk pengembangan SDM dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (Ditjen PK)

Ditjen PK telah melakukan program “Sosialisasi Pelaksanaan Pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah” sejak tahun 2011 s.d 2013 ke kabupaten/kota seluruh Indonesia. Maksud dan tujuan diselenggarakannya kegiatan sosialisasi tersebut adalah guna memberikan pengetahuan dan pemahaman kepada aparat pemungut PBB-P2 di daerah agar mengetahui tentang adanya pengalihan dan pengelolaan PBB-P2 yang akan dilakukan oleh daerah berdasarkan undang-undang.

2. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK)

BPPK dalam hal ini Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN) bersama dengan Ditjen Pajak menyelenggarakan Program Diploma I (D I), yaitu:

a. Program D I Spesialisasi Pajak Konsentrasi Penilai PBB-P2

Tujuan program ini adalah untuk menghasilkan lulusan dengan kompetensi (i) mampu mengadministrasikan PBB-P2 (ii) mampu menilai properti yang menjadi objek PBB-P2, seperti perumahan, perkantoran, pertokoan (iii) pengenalan penilaian objek-objek khusus (pelabuhan, bandara, maupun bendungan).

b. Program D I Spesialisasi Pajak Konsentrasi Operator Console (OC) PBB-P2

Tujuan program ini adalah menghasilkan lulusan dengan kompetensi (i) mampu mengoperasikan sistem administrasi dan informasi pengelolaan PBB-P2 (ii) mampu mengoperasikan komputer perkantoran serta (iii) mampu mengolah data dan menyajikan informasi sesuai dengan data tersebut.

3. Ditjen Pajak

a. Workshop Teknologi Informasi

Tujuan workshop ini adalah agar Pemerintah Kabupaten/Kota dapat melakukan penyesuaian aplikasi Sistem Informasi dan Manajemen Objek Pajak (SISMIOP) sesuai kebutuhan masing-masing daerah serta dapat melakukan cetak SPPT tepat waktu.

b. Workshop Teknis Penilaian PBB-P2

Tujuan workshop ini adalah pegawai diharapkan mampu melakukan penyusunan rencana kerja dan satuan biaya pendataan, pendataan dan alternatif pendataan, analisis DBKB, serta penilaian PBB-P2.

4. Pendidikan dan pelatihan mandiri yang dilakukan pemda

Pemda dapat melakukan pendidikan dan pelatihan mandiri dengan bekerja sama dengan KPP Pratama, Kanwil Ditjen Pajak, Balai Diklat Keuangan, atau lembaga pendidikan lainnya.

BAB IV

SARANA DAN PRASARANA PENDUKUNG PEMUNGUTAN PBB-P2

Setiap awal pelaksanaan kebijakan baru diperlukan sarana dan prasarana yang memadai, sehingga kebijakan baru tersebut dapat dilaksanakan dengan baik. Begitu pula dengan pemungutan PBB-P2, kita ketahui bahwa tidak semua pemda siap menerima kebijakan tersebut untuk dapat dilaksanakan di daerah masing-masing.

Dalam bab ini akan dibahas khusus mengenai sarana dan prasarana yang mendukung pelaksanaan pemungutan PBB-P2. Sarana dan prasarana tersebut mencakup tiga unsur utama, yaitu fasilitas perkantoran, teknologi informasi, dan peralatan pemetaan.

A. FASILITAS PERKANTORAN

Mengingat pemungutan PBB-P2 ini merupakan kebijakan yang terkait dengan pelayanan pada masyarakat, diperlukan suatu fasilitas perkantoran yang memadai. Adapun fasilitas perkantoran yang perlu disiapkan oleh pemda paling tidak meliputi:

1. gedung kantor untuk administrasi pengelolaan PBB-P2;
2. tempat pelayanan yang akan menerima jenis pelayanan antara lain:
 - a. pendaftaran objek pajak baru;
 - b. mutasi objek/subjek pajak;
 - c. pembetulan SPPT/SKPD;
 - d. pembuatan salinan dokumen perpajakan;
 - e. keberatan atas penunjukan sebagai wajib pajak;
 - f. keberatan atas pajak terutang;
 - g. pengurangan pajak terutang;
 - h. restitusi dan kompensasi;
 - i. pengurangan denda administrasi;
 - j. penentuan kembali jatuh tempo SPPT; dan
 - k. penundaaan tanggal pengembalian SPOP;
3. tempat informasi; dan
4. tempat penerima pembayaran PBB-P2 berupa bank tempat pembayaran PBB-P2.

Apabila suatu daerah belum dapat atau belum mempunyai gedung kantor yang khusus menangani pengelolaan PBB-P2, maka pengelolaan PBB-P2 tersebut dapat dilakukan di ruang terpisah atau bahkan menumpang di ruangan lain. Sebagai contoh di Kabupaten Bantul yang melaksanakan pengelolaan PBB-P2 pada tahun 2013 dengan potensi penerimaan PBB-P2 2013 sebesar Rp 21,6 miliar, menyediakan fasilitas perkantoran, antara lain ruang pelayanan, ruang komputer dan pencetakan SPPT, Surat Tanda Terima Setoran (STTS), Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP), ruang server, ruang arsip, ruang kerja, lemari arsip, dan komputer.

B. TEKNOLOGI INFORMASI (SOFTWARE DAN HARDWARE)

Suksesnya pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di daerah, juga didukung oleh ketersediaan sarana dan prasarana teknologi informasi yang lengkap. Kelengkapan sarana teknologi informasi di daerah dapat dilihat dari beberapa faktor, yaitu *hardware* dan *software* yang digunakan, ketersediaan data, dan dokumentasi.

Daerah perlu mengetahui *hardware* dan *software* yang digunakan dalam melakukan pengelolaan PBB-P2. Adapun *hardware* dan *software* yang dapat digunakan dalam mendukung kelancaran pelaksanaan tugas dalam pengelolaan PBB-P2 adalah:

1. - *hardware*
 - a. *server*;
 - b. *personal computer*;
 - c. *network*;
 - d. *high speed printer*;
 - e. *printer*;
 - f. *plotter*;
- *software*;
 - a. *Operating System (OS)*;
 - b. *database*;
 - c. *runtime aplikasi*;
 - d. *aplikasi pemetaan*;
 - e. *aplikasi Sistem Informasi Pengelolaan Pajak, misalnya SISMIOP; dan*
 - f. *aplikasi Sistem Informasi Geografis (SIG).*
2. Pengadaan *software* sesuai dengan spesifikasi yang diperlukan. Apabila akan menggunakan *software* aplikasi Sistem Informasi Pengelolaan Pajak berupa

SISMIOP Ditjen Pajak, perlu dilakukan kustomisasi *source code* SISMIOP sehubungan dengan:

- a. struktur organisasi;
- b. perubahan proses bisnis; dan
- c. perubahan format dan nomenklatur keluaran produk hukum (surat-surat ketetapan).

Pemda dapat melakukan pengembangan aplikasi Sistem Informasi Pengelolaan Pajak baru dengan memperhatikan:

- a. impor basis data SISMIOP Ditjen Pajak, atau migrasi basis data Ditjen Pajak ke basis data pemda;
- b. pemutakhiran data, untuk data masa transisi antara waktu *backup* data SISMIOP Ditjen Pajak sampai dengan waktu sistem baru pemda dioperasikan perlu dilakukan kustomisasi atas koneksi data pada program *Payment Online System* (apabila ada) sehubungan dengan adanya perubahan struktur data. Disamping itu, perlu juga dilakukan pengembangan *services data interoperability* untuk integrasi data dengan data center PBB-P2 dan BPHTB.

Pengadaan hardware dan software tersebut sebaiknya tetap harus disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi masyarakat di daerah masing-masing. Penyesuaian itu tetap diperlukan agar tidak membebani keuangan pemda, sehingga pelaksanaan tugas dapat tetap terlaksana dengan biaya yang tidak terlalu besar. Tingkat kelengkapan hardware dan software tersebut sebaiknya disesuaikan dengan volume pekerjaan dan jumlah wajib pajak yang dilayani.

C. PERALATAN PEMETAAN

Peralatan pemetaan yang dibutuhkan dalam melakukan pemetaan adalah sebagai berikut:

1. Theodolit, Total Station;
2. *Global Positioning System* (GPS);
3. *Scanner*;
4. Alat ukur;
5. Aplikasi Pemetaan; dan
6. Aplikasi SIG.

BAB V

TATA CARA PENDAFTARAN, PENDATAAN, PENILAIAN, DAN PENETAPAN

Proses bisnis pengelolaan PBB-P2 mempunyai peranan strategis dalam keberhasilan pemungutan PBB-P2. Proses bisnis tersebut antara lain:

1. pendaftaran adalah serangkaian kegiatan untuk menghimpun informasi secara komprehensif terkait objek dan subjek PBB-P2 dengan cara mengisi formulir isian tertentu;
2. pendataan adalah semua kegiatan yang ditujukan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi dan menatausahakan data objek dan subjek PBB-P2 sebagai salah satu bahan yang digunakan dalam menetapkan besarnya PBB-P2 terutang;
3. penilaian objek PBB-P2 adalah kegiatan guna menentukan nilai ekonomis atas suatu properti pada saat tertentu atau NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan dalam bentuk pendapat tertulis;
4. penetapan adalah kegiatan yang dilakukan oleh fiskus untuk menentukan besaran pajak terutang antara lain: Penetapan NJOP, SPPT, SKPD, dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB).

A. PENDAFTARAN

Pada prinsipnya setiap wajib pajak yang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan, wajib melakukan pendaftaran pada kantor pengelola Pajak Daerah yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal (bagi Wajib Pajak Orang Pribadi) atau tempat kedudukan (bagi Wajib Pajak Badan) untuk dicatat sebagai wajib pajak dan kepadanya diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD) dan/atau Nomor Objek Pajak Daerah (NOPD). 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 perpajakan.

Persyaratan subjektif pada PBB-P2 adalah orang pribadi/badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki,

menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Persyaratan objektif pada PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Persyaratan objektif pada pendaftaran objek pajak menjadi faktor yang dominan dalam pengelolaan PBB-P2. Dalam UU No. 28 Tahun 2009, Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan atau mendaftarkan data subjek dan objek PBB-P2. Tata cara pelaporan atau pendaftaran data subjek dan objek PBB-P2 secara khusus tidak diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 dan peraturan dibawahnya, karena itu Perkada dapat mengaturnya. Perkada dapat mengatur tata cara pendaftaran objek dan subjek PBB-P2 dan SOP untuk SKPD pelaksana sesuai dengan kondisi pemda masing-masing. Perkada juga dapat memodifikasi bentuk-bentuk dan isian formulir-formulir yang digunakan dalam proses pendaftaran PBB-P2.

Agar lebih mudah dalam membuat Perkada tersebut, pemda dapat mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan atau Peraturan Dirjen Pajak pada saat PBB-P2 masih dikelola oleh Pemerintah. pemda dapat mengacu pada Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Rangka Pembentukan dan/atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIO) jo. Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-115/PJ/2002 tentang Perubahan Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000. Dalam Keputusan Dirjen Pajak tersebut dijelaskan bahwa tujuan dari proses pendaftaran objek PBB adalah untuk meningkatkan akuntabilitas kinerja dengan cara memberikan pelayanan prima kepada wajib pajak serta meningkatkan potensi penerimaan PBB secara nasional dengan mempertimbangkan perkembangan kondisi dan perekonomian terkini.

Adapun hal yang terkait dengan kegiatan pendaftaran antara lain:

1. pendaftaran objek PBB-P2 dilakukan oleh wajib pajak dengan cara mengisi SPOP;
2. SPOP diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan ke Dispenda/DPPKAD yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak atau kuasanya;
3. formulir SPOP disediakan dan dapat diperoleh di Dispenda/DPPKAD atau di tempat-tempat lain yang ditunjuk;

4. setiap petugas yang melaksanakan kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek PBB-P2 dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data, wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau yang diberitahukan oleh wajib pajak;
5. dalam melakukan kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek PBB-P2, Dispenda/DPPKAD dapat bekerja sama dengan kantor pertanahan, dan/atau instansi lain yang terkait;
6. biaya pelaksanaan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek PBB-P2 dibebankan pada APBD kabupaten/kota;
7. tata cara pertanggungjawaban dan pengawasan keuangan sebagai pelaksanaan kegiatan di atas ditentukan oleh masing-masing pemda sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
8. pendaftaran dilakukan dengan menggunakan SPOP dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP), sedangkan untuk Objek Pajak Khusus, data-data tambahan menggunakan Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK) ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak.

Prosedur umum kegiatan pelayanan pendaftaran pada Dispenda/DPPKAD dapat dilihat sebagai berikut:

1. Wajib pajak mengajukan permohonan pendaftaran objek pajak baru ke Dispenda/DPPKAD;
2. petugas penerima berkas meneliti kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran objek pajak baru. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran sudah lengkap, petugas akan memberikan Bukti Penerimaan Surat (BPS) kepada wajib pajak, dan meneruskan kepada petugas pendaftaran;
3. petugas pendaftaran meneruskan berkas permohonan pendaftaran kepada Pejabat Fungsional Penilai untuk dilakukan penelitian kantor dan/atau penelitian lapangan;
4. Pejabat Fungsional Penilai menerima berkas permohonan pendaftaran, melakukan penelitian kantor dan/atau penelitian lapangan, dan membuat konsep berita acara penelitian;
5. pejabat yang menangani pendaftaran mempelajari dan memaraf konsep berita acara penelitian, kemudian menyampaikan kepada pejabat terkait yang berwenang menetapkan berita acara penelitian;

6. pejabat terkait mereview, menetapkan dan menandatangani berita acara penelitian, kemudian menyampaikan kepada pejabat yang menangani pemutakhiran data dan selanjutnya menugaskan petugas terkait untuk melakukan proses tersebut;
7. petugas terkait melakukan pemutakhiran data, perekaman data SPOP/LSPOP, mencetak Daftar Hasil Rekaman (DHR), melakukan pencocokan antara SPOP/LSPOP dan DHR, dan men-generate produk keluaran (*spooling* SPPT, DHKP dan STTS) serta meneruskan berkas permohonan pendaftaran kepada pejabat terkait untuk dicetak dalam bentuk konsep produk hukum;
8. pejabat terkait menyetujui dan memaraf konsep produk hukum, kemudian menyampaikan kepada Kepala Dispenda/DPPKAD atau pejabat lainnya yang ditunjuk; dan
9. Kepala Dispenda/DPPKAD atau pejabat lainnya yang ditunjuk mereview, menetapkan, dan menandatangani produk hukum.

B. PENDATAAN

1. Alternatif Pendataan

Pendataan merupakan upaya dari pemda untuk menginventarisasi objek dan wajib pajak. Pendataan objek dan subjek PBB-P2 dilaksanakan oleh Dispenda/DPPKAD dengan menggunakan formulir SPOP/LSPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan, dengan menggunakan/memilih salah satu dari empat alternatif sebagai berikut:

- a. Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP.

Pendataan dengan alternatif ini hanya dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, merupakan daerah terpencil, atau mempunyai potensi PBB relatif kecil. Pelaksanaannya dilakukan sebagai berikut:

- 1) Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP perorangan.

Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP secara perorangan dilakukan dengan menyebarkan SPOP langsung kepada subjek pajak atau kuasanya dengan berpedoman pada sket/peta blok yang telah ada.

- 2) Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP kolektif.

Untuk daerah yang potensi PBB relatif lebih kecil, namun cakupan wilayah dan objek pajaknya luas, dapat digunakan alternatif pendataan dengan

penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP Kolektif. Dengan alternatif ini, SPOP disebarakan melalui aparat desa/kelurahan setelah terlebih dahulu membuat sket/peta blok. Metode pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP ini sangat dipengaruhi oleh kemampuan penguasaan wilayah dari petugas. Untuk menghindari kelemahan alternatif ini (rendahnya tingkat akurasi data) sangat ditekankan kemampuan penguasaan wilayah bagi petugas yang bertanggung jawab.

b. Pendataan dengan identifikasi objek pajak

Pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif objek pajak tetapi tidak mempunyai data administrasi pembukuan PBB-P2.

c. Pendataan dengan verifikasi data objek pajak.

Pendataan ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto dan sudah mempunyai data administrasi pembukuan PBB-P2 secara lengkap.

d. Pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak.

Alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa/kelurahan (misalnya dari Badan Pusat Statistik atau instansi lain) dan/atau peta garis/peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif objek pajak.

2. Tahapan Pendataan

Setelah dilakukan proses pendaftaran berupa penyampaian SPOP kepada wajib pajak, pengisian SPOP, serta pengembalian SPOP, maka dilakukan tahapan berikutnya yaitu proses pendataan PBB-P2. Proses pendataan dilakukan oleh instansi yang berwenang mengelola perpajakan PBB-P2. Pada dasarnya pendataan merupakan semua kegiatan yang ditujukan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi dan menatausahakan data objek dan subjek PBB sebagai salah satu bahan yang digunakan dalam menetapkan besarnya PBB terhutang. Adapun tahapan kegiatan pendataan adalah sebagai berikut:

a. Pekerjaan Persiapan

1) Penelitian pendahuluan

Penelitian pendahuluan pada dasarnya merupakan proses inventarisasi semua bahan dan dimaksudkan untuk menentukan data dan informasi yang

diperlukan, baik dalam rangka penyusunan rencana kerja maupun untuk menentukan sasaran dan daerah/wilayah mana yang akan diadakan kegiatan pendataan dengan memperhatikan potensi pajak dan perkembangan wilayah. Data dan informasi yang dikumpulkan dalam penelitian pendahuluan antara lain adalah:

- a) luas wilayah;
 - b) perkiraan luas tanah yang dapat dikenakan PBB-P2;
 - c) luas tanah yang sudah dikenakan PBB-P2;
 - d) luas bangunan yang sudah dikenakan PBB-P2;
 - e) jumlah penduduk;
 - f) jumlah wajib pajak yang sudah terdaftar;
 - g) jumlah objek pajak yang sudah terdaftar;
 - h) jumlah pokok ketetapan pajak tahun sebelumnya;
 - i) perkiraan harga jual tanah tertinggi dan terendah per m² dalam satu desa/kelurahan;
 - j) harga bahan bangunan dan standar upah yang berlaku; dan
 - k) peta dan data pembukuan PBB-P2.
- 2) Penyusunan Rencana Kerja

Data yang berhasil dikumpulkan dalam kegiatan penelitian pendahuluan terlebih dahulu dianalisis dan selanjutnya dijadikan bahan untuk menyusun rencana kerja. Materi yang perlu dituangkan dalam rencana kerja tersebut antara lain adalah:

- a) sasaran dan volume pekerjaan;
- b) alternatif kegiatan;
- c) standar prestasi petugas;
- d) jadwal pelaksanaan pekerjaan;
- e) organisasi dan jumlah pelaksana;
- f) jumlah biaya yang diperlukan; dan
- g) hasil akhir.

Dalam penyusunan rencana kerja perlu diperhatikan dua hal berikut:

- a) fleksibilitas, artinya rencana kerja tersebut mampu menampung perubahan-perubahan pelaksanaan di lapangan tanpa harus mengubah rencana kerja;
 - b) konsisten, artinya hal-hal yang telah ditentukan dalam rencana kerja tersebut harus dapat dipenuhi secara konsisten, seperti halnya standar prestasi kerja, jumlah personil, waktu yang diperlukan, biaya, dan lain-lain.
- 3) Pembentukan Organisasi Pelaksana

Bentuk organisasi pelaksana berkaitan dengan jumlah objek pajak yang akan didata. Bentuk organisasi bisa dibagi dalam beberapa tingkatan jumlah objek pajak, misal besar, sedang, dan kecil. Besar kecilnya organisasi dipengaruhi tingkatan tersebut. Misal untuk kategori kecil cukup ditangani dan dikoordinasikan oleh unit eselon IV (Kepala Seksi), kategori sedang dikoordinasi oleh eselon III (Kepala Bidang), dan lain-lain.

Apabila jumlah tenaga pelaksana tidak memadai dibandingkan dengan jumlah objek pajak yang akan didata, maka petugas pendata dapat diambil dari tenaga lulusan SMU atau STM jurusan bangunan/mesin. Pengadaan petugas lapangan tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

- a) melalui Dinas Tenaga Kerja setempat;
- b) memanfaatkan tenaga yang ada (Karang Taruna) di desa/kelurahan setempat;
- c) melalui institusi lain yang bisa dipertanggungjawabkan kemampuan personilnya.

Hal yang perlu dilaksanakan sehubungan dengan pengadaan tenaga lapangan sebagaimana dimaksud di atas adalah:

- a) penerimaan dan seleksi calon petugas lapangan;
- b) penentuan jadwal dan materi latihan;
- c) pelaksana pelatihan dan evaluasi hasil pelatihan;
- d) pembuatan surat perjanjian kerja antara petugas lapangan Dispenda/DPPKAD; dan
- e) pelatihan selain diberikan kepada petugas lapangan sebaiknya juga diberikan kepada pengawas petugas lapangan.

4) Pengadaan Sket, Peta Desa/Kelurahan, dan Sarana Pendukung Lainnya

Jenis sket/peta desa/kelurahan disesuaikan dengan empat alternatif kegiatan pendataan yang ada, seperti diuraikan sebagai berikut:

a) Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP

Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP dapat dilakukan dengan bantuan sket/peta desa/kelurahan yang dapat diperoleh dari instansi yang berkompeten dalam bidang pembuatan peta, menyalin sket/peta yang sudah ada, atau sket kasar yang dibuat oleh petugas pendata.

b) Pendataan dengan identifikasi objek pajak

Peta garis/peta foto dari desa/kelurahan yang akan didata dapat diperoleh dari instansi yang berkompeten dalam bidang pembuatan peta, seperti Bakosurtanal, Badan Pertanahan Nasional, Dinas Tata Kota, BAPPEDA, TOPDAM, atau instansi lainnya. Skala peta disesuaikan dengan kondisi wilayah dan kepadatan penduduknya. Skala peta dalam satu desa/kelurahan harus sama.

c) Pendataan dengan verifikasi data objek pajak

Pengadaan peta dilaksanakan dengan menggandakan peta desa/kelurahan dan peta rinci yang sudah ada, sebagai hasil dari kegiatan pendataan 3 (tiga) tahun terakhir/pendataan sebelumnya.

d) Pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak

Pengadaan peta dapat diperoleh dari instansi yang berkompeten dalam pembuatan peta atau dapat dibuat sendiri dengan peralatan yang ada. Sebelum dilakukan pembuatan peta perlu disusun petunjuk teknis penyusunan peta. Pada saat masih ditangani Ditjen Pajak, petunjuk teknis penyusunan peta diatur dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak SE-33/PJ.6/1993 tanggal 14 Juni 1993 tentang Petunjuk Teknis Pemetaan PBB.

5) Pembuatan Konsep Sket/Peta Desa/Kelurahan

Tahapan pekerjaan dalam pembuatan konsep sket/peta desa/kelurahan adalah sebagai berikut:

a) Orientasi lapangan

Kegiatan ini bertujuan untuk mencocokkan keadaan yang tergambar pada konsep sket/peta desa/kelurahan dengan keadaan yang sebenarnya

di lapangan. Dalam hal terjadi perubahan detail di lapangan terutama detail lapangan yang akan dijadikan batas blok, maka perubahan tersebut digambarkan pada konsep sket/peta desa/kelurahan. Orientasi lapangan harus benar-benar dilaksanakan secara teliti guna mengurangi kemungkinan adanya perubahan batas blok pada saat pengukuran bidang atau identifikasi objek pajak.

b) Penentuan batas blok

Penentuan batas blok harus memperhatikan karakteristik fisik yang tidak berubah dalam kurun waktu yang lama, sebagai contoh dalam hal terdapat jalan raya dan gang, maka yang ditetapkan sebagai batas blok adalah jalan raya. Batas-batas blok yang telah ditentukan tersebut digambarkan pada konsep sket/peta kerja dengan menggunakan legenda yang telah ditentukan dan berbeda dengan legenda yang digunakan sebagai batas Zona Nilai Tanah (ZNT). Tidak ada standar tertentu mengenai jumlah objek pajak maupun luasan satu blok. Akan tetapi, saat masih ditangani Ditjen Pajak kondisi idealnya dalam satu blok menampung lebih kurang 200 OP atau luasan sekitar 15 hektar. Luasan tersebut terkait kemudahan pengawasan baik dalam pelaksanaan pekerjaan pengumpulan data di lapangan maupun dalam pemeliharaan basis data.

c) Pemberian Nomor Blok

Perlu adanya penomoran blok yang sistematis dan memudahkan untuk dibaca. Adapun penomoran blok yang dahulu dilakukan oleh Ditjen Pajak, terdiri dari tiga digit dimulai dari kiri atas (barat laut) peta dengan menggunakan angka arab, dan disusun secara spiral sesuai dengan arah jarum jam.

6) Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT

Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT:

a) Tahap persiapan

Tahapan persiapan meliputi kegiatan penyiapan data serta sumber daya yang diperlukan dalam penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dan pembuatan ZNT.

b) Pengumpulan data harga jual

Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau bangunan.

c) Kompilasi data

Data yang terkumpul dalam masing-masing kelurahan/desa harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.

- (1) Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi.
- (2) Tanah kosong, nilai pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
- (3) Tanah dan bangunan.
 - (a) Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB setempat.
 - (b) Nilai pasar dikurangi nilai bangunan diperoleh nilai pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

(4) Membuat batas imajiner ZNT.

Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi taburan data transaksi.

(5) Analisis data penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR).

Data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- (a) Data relatif baru.
- (b) Data Transaksi atau penawaran yang wajar.
- (c) Lokasi yang relatif berdekatan.
- (d) Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama.
- (e) Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.

(6) Pembuatan Peta ZNT Akhir.

7) Penyusunan DBKB

DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan. Setiap tahun DBKB dapat disesuaikan dengan perkembangan harga yang berlaku. NJOP bangunan dihitung berdasarkan

biaya pembuatan baru untuk bangunan tersebut dikurangi dengan penyusutan. Untuk mempermudah penghitungan NJOP bangunan harus disusun DBKB. DBKB terdiri atas tiga komponen, yaitu komponen utama, material, dan fasilitas. DBKB berlaku untuk setiap kabupaten/kota dan dapat disesuaikan dengan perkembangan harga dan upah yang berlaku.

8) Koordinasi dengan pemda sekitar dan instansi lainnya

Koordinasi dengan pemda sekitar dan instansi lainnya dimaksudkan untuk menunjang kelancaran pelaksanaan kegiatan pembentukan basis data SISMOP.

9) Sosialisasi kepada masyarakat

Rencana tentang kegiatan pendataan objek dan wajib pajak perlu disosialisasikan kepada masyarakat.

b. Tahap Pekerjaan Lapangan

Beberapa kegiatan yang dilakukan dalam pekerjaan lapangan antara lain:

1) Pengumpulan Data Objek dan Subjek Pajak serta Pemberian NOP

a) Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP

(1) Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP Perorangan

(a) Dengan menggunakan konsep sket/peta blok, petugas lapangan bersama-sama dengan aparat desa/kelurahan setempat membuat sket letak relatif bidang objek pajak yang ada pada blok yang bersangkutan. Pada waktu membuat sket letak relatif objek pajak tersebut, petugas lapangan memberikan NOP pada setiap bidang objek pajak dan mencatat data objek dan subjek pajak PBB dari buku induk/Buku C/Register Desa/daftar ringkas/informasi lainnya;

(b) setelah letak relatif objek pajak dalam satu desa/kelurahan selesai dibuat, petugas lapangan bersama-sama dengan aparat desa/kelurahan mengidentifikasi batas RT/RW atau yang setingkat dengan itu, dan selanjutnya menyampaikan SPOP dan menandai NOP atas objek pajak yang ada di wilayahnya tersebut. Salah satu metode penandaan diantaranya adalah penempelan stiker NOP bagi objek pajak yang ada bangunannya;

- (c) petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh subjek pajak atau kuasanya, melalui para ketua RT/RW yang bersangkutan. Pada konsep sket/peta blok diberi tanda apakah SPOP yang disampaikan kepada wajib pajak tersebut di atas sudah atau belum dikembalikan; dan
 - (d) bila dalam suatu blok terdapat objek pajak yang bernilai tinggi/ mempunyai karakteristik objek khusus, dilakukan Penilaian Individual.
- (2) Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP kolektif

Pada dasarnya, pendataan dengan alternatif ini dilaksanakan dengan tata cara yang sama seperti pendataan dengan penyebaran SPOP perorangan. Hal yang harus diperhatikan adalah:

- (a) data objek dan subjek pajak yang telah disusun, disesuaikan dengan keadaan lapangan dan diisikan ke dalam SPOP kolektif sesuai urutan NOP;
 - (b) pemberian NOP pada objek pajak dilakukan tanpa penempelan stiker NOP;
 - (c) data rinci setiap bangunan dimasukkan ke dalam LSPOP kolektif sesuai urutan NOP; dan
 - (d) apabila di dalam blok terdapat objek pajak yang bernilai tinggi/mempunyai karakteristik objek khusus, pengisian SPOP menggunakan SPOP perorangan dan dilakukan penilaian individual.
- b) Pendataan dengan identifikasi objek pajak

Dengan menggunakan konsep peta blok, petugas lapangan mengadakan identifikasi batas-batas objek pajak. Berikut proses pendataan dengan identifikasi objek pajak:

- (1) terhadap objek pajak yang tidak dapat diidentifikasi batasnya, petugas lapangan melakukan pengukuran sisi objek pajak pada setiap bidang objek pajak;

- (2) setelah selesai mengidentifikasi bidang objek pajak, diberikan NOP atas bidang objek pajak tersebut dan ditempel stiker NOP untuk objek pajak yang ada bangunannya;
 - (3) petugas lapangan mengisikan data objek dan subjek pajak pada SPOP;
 - (4) setelah SPOP diisi, maka petugas lapangan mengkonfirmasi subjek pajak atau kuasanya;
 - (5) dalam hal SPOP belum dapat dikonfirmasi kepada subjek pajak atau kuasanya, maka dibuatkan salinan SPOP dan diserahkan kepada aparat desa/kelurahan atau pihak lain yang berkompeten untuk diteruskan kepada subjek pajak. Penyerahan SPOP dimaksud disertai dengan tanda terima SPOP; dan
 - (6) setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subjek pajak atau kuasanya.
- c) Pendataan dengan verifikasi data objek pajak
- (1) Peta blok yang telah diisi dengan batas-batas bidang objek pajak hasil *plotting*/fotocopy dari peta rincik, pada masing-masing bidang objek pajaknya diberi nama subjek pajak sesuai yang terdapat dalam buku rincik;
 - (2) dengan menggunakan peta blok, petugas lapangan menempelkan stiker NOP untuk objek pajak yang ada bangunannya sekaligus meneliti apakah ada perubahan data;
 - (3) dalam hal terjadi perubahan data, maka petugas melakukan kegiatan mulai dari identifikasi dan pengukuran objek pajak sampai dengan mengisi SPOP sesuai dengan data yang sebenarnya dan mengkonfirmasi kepada subjek pajak atau kuasanya. Dalam hal SPOP belum dapat dikonfirmasi kepada subjek pajak atau kuasanya, maka dibuatkan salinan SPOP dan diserahkan kepada aparat desa/kelurahan atau pihak lain yang berkompeten untuk diteruskan kepada subjek pajak atau kuasanya disertai dengan tanda terima SPOP;
 - (4) dalam hal tidak terjadi perubahan data, maka petugas lapangan mengisi SPOP dengan menyalin data yang sudah ada pada Dispenda/DPPKAD serta mengonfirmasi kepada subjek pajak atau kuasanya; dan

- (5) setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
- d) Pendataan dengan Pengukuran Bidang Objek Pajak
- (1) Dengan menggunakan konsep sket/peta blok, petugas lapangan mengadakan pengukuran batas-batas objek pajak;
 - (2) kegiatan tersebut dilakukan pada setiap bidang objek pajak. Setelah selesai mengukur satu bidang objek pajak, langsung diberi NOP atas bidang objek pajak tersebut dan ditempel stiker NOP bagi objek pajak yang ada bangunannya. Selanjutnya petugas lapangan mengisi data objek dan subjek pajak pada SPOP;
 - (3) setelah SPOP diisi, maka petugas lapangan mengonfirmasi kepada subjek pajak atau kuasanya;
 - (4) dalam hal SPOP belum dapat dikonfirmasi kepada subjek pajak atau kuasanya, maka dibuatkan salinan SPOP dan diserahkan kepada aparat desa/kelurahan atau pihak lain yang berkompeten untuk diteruskan kepada subjek pajak disertai dengan tanda terima SPOP; dan
 - (5) setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subjek pajak atau kuasanya.

2) Penyerahan dan penelitian hasil pekerjaan lapangan

Setelah dilakukan pengumpulan data objek dan subjek pajak, data diserahkan oleh para petugas lapangan secara hierarkis kepada pengawas petugas lapangan atau pejabat berwenang. Atas pengumpulan data objek dan subjek pajak serta pemberian NOP maka dilanjutkan dengan konfirmasi dan penelitian atas hasil pengumpulan tersebut. Penelitian juga memastikan hal-hal yaitu:

- a) kebenaran, kejelasan, dan kelengkapan pengisian SPOP;
- b) kelengkapan teknis Peta Blok dan Peta ZNT; dan
- c) penyempurnaan NIR apabila terdapat data baru serta diketahui bahwa batas ZNT yang terdapat dalam sket/konsep Peta ZNT mengalami perubahan.

c. Tahap Pekerjaan Kantor

1) Penelitian Data Masukan

Penelitian ini dimaksudkan agar pengisian SPOP dan formulir data harga jual diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan net konsep/peta blok digambar sesuai dengan petunjuk teknis pengukuran dan identifikasi objek PBB. Dalam hal pengisian/penggambaran tersebut belum memenuhi syarat, maka data masukan tersebut harus dikembalikan kepada petugas yang bersangkutan.

2) Pembendelan SPOP dan formulir-formulir data pasar

a) SPOP

- (1) Pembendelan SPOP dan data pendukungnya penting sekali untuk memudahkan penyimpanan dan pencarian kembali apabila diperlukan.
- (2) Pembendelan SPOP tidak harus dikelompokkan berdasarkan kriteria tertentu. (misalnya per blok) tetapi dapat dibendel secara acak karena pengenalan dan lokasi setiap formulir SPOP secara mudah dapat dicari dengan menggunakan komputer.
- (3) Setiap bendel SPOP diberi nomor yang unik, dengan sistematika sebagai penomoran yang memuat beberapa aspek yaitu:
 - (a) aspek menyatakan tahun pendataan; dan
 - (b) aspek nomor bendel.

b) Formulir data pasar

Untuk memudahkan menemukan kembali apabila diperlukan, pembendelan formulir data pasar disesuaikan dengan kelompoknya masing-masing. Untuk pemeliharaan basis data, pembendelan SPOP dan formulir data pasar dapat dilakukan setelah perekaman data.

3) Perekaman Data

a) Perekaman ZNT dan DBKB

Perekaman ZNT dilakukan dengan memasukkan kode masing-masing ZNT beserta NIR-nya ke dalam komputer. Perekaman DBKB dilakukan dengan memasukkan harga bahan bangunan dan upah pekerja dari setiap wilayah daerah kabupaten/kota ke dalam komputer. Perekaman ZNT dan DBKB harus dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukan perekaman SPOP.

b) Perekaman SPOP

SPOP yang sudah dibendel diserahkan kepada masing-masing *Operator Data Entry* untuk direkam ke dalam komputer. Proses penerimaan dan perekaman SPOP dikoordinir oleh *Operator Console*.

4) Pengawasan Kualitas Data

Daftar yang memuat rincian data tentang objek dan subjek pajak serta besarnya nilai objek pajak sebagai hasil dari perekaman data di validasi. Validasi tersebut diperlukan untuk mencocokkan kembali data objek pajak terkait kondisi, jumlah, dll. Validasi tersebut untuk menghindari kesalahan dalam penerbitan SPPT atas objek dimaksud.

5) Penyimpanan Bendel

Bendel-bendel SPOP dan formulir-formulir data pasar yang telah direkam ke dalam komputer, disimpan dengan baik agar memudahkan penempatan dan pencarian kembali apabila diperlukan (terutama apabila ada wajib pajak yang mengajukan keberatan). Penatausahaan bendel-bendel SPOP dan bendel formulir-formulir data pasar dilakukan oleh petugas yang ditunjuk.

6) Pembuatan dan Penyimpanan Sket/Peta

a) Pembuatan Sket/Peta Blok

Petugas lapangan menggambar hasil ukuran di lapangan pada net sket/peta blok (pada milimeter blok) per bidang objek pajak. Yang digambarkan pada peta blok, selain batas penguasaan/pemilikan tanah (dengan garis tegas), juga batas bidang bangunan (dengan garis putus-putus). Sket/peta blok yang sudah selesai digambar kemudian di-*lichtdruk*/fotocopy. Selanjutnya pada peta blok hasil *lichtdruk*/fotocopy tersebut digambar/ditegaskan batas ZNT yang ada dalam blok serta kode dari ZNT yang bersangkutan.

b) Pembuatan Sket/Peta Desa/Kelurahan

Sket/peta desa/kelurahan dibuat berdasarkan sket/peta blok yang ada pada drafting film/kalkir dengan cara menggambar batas bloknnya. Yang perlu diperhatikan dalam penggambaran sket/peta desa/kelurahan adalah pada waktu penyesuaian batas-batas blok. Detail yang digambar pada peta desa/kelurahan adalah jaringan jalan, sungai, batas wilayah administrasi pemerintahan, dan batas blok.

c) Pembuatan Peta Digital

Pekerjaan pembuatan peta digital untuk keperluan aplikasi SIG PBB dapat dilakukan sepanjang sarana dan prasarana pendukung telah tersedia. Untuk menunjang pelaksanaan aplikasi SIG PBB diusahakan penyusunan-penyusunan peta yang mempunyai grid dan koordinat.

d) Pembuatan Sket/peta ZNT

e) Penyimpanan Sket/Peta

Peta disimpan dalam tempat yang aman dan mudah diakses, serta dengan sistematika file/arsip yang baik. Sistematika arsip agar dapat memuat informasi-informasi terkait kecamatan, desa/kelurahan, batas-batas desa atau kelurahan, dan nomor peta.

7) Pemutakhiran Data

Selama dalam proses pembentukan basis data dimungkinkan terjadi perubahan objek pajak, subjek pajak, atau zona nilai tanah. Setiap terjadi perubahan harus dilaporkan secara hirarkis sesuai dengan rentang kendali pengawasan. Setiap perubahan data objek pajak disusun SOP dan untuk memudahkan arsip dan historis datanya maka perubahan atau perbaikan tersebut juga menggunakan dokumen SPOP.

Perubahan NIR dan ZNT harus terekam dengan baik dan didokumentasikan dalam NIR maupun ZNT. Sehingga dapat terlihat NOP lama maupun baru dalam NIR dan ZNT. Perubahan data lainnya, misalnya penulisan nama jalan dan sebagainya, dapat dilaksanakan pada DHR yang diterbitkan sehubungan dengan standarisasi nama jalan. Setiap terjadi perubahan khususnya yang menyangkut perubahan NOP dan ZNT, selain diadakan pemutakhiran datanya pada komputer, juga diadakan perubahan pada peta-peta yang berkaitan dengan perubahan-perubahan dimaksud.

8) Produk Keluaran

a) Peta Blok Manual dan/atau Digital;

b) Peta Desa/Kelurahan Manual dan/atau Digital;

c) Peta ZNT; dan

d) DHR yang telah divalidasi.

C. PENILAIAN

Dalam menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2, dilakukan kegiatan penilaian. Berdasarkan UU 28/2009, 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. NJOP meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman, serta laut wilayah Kabupaten/Kota) dan/atau bangunan yang melekat di atasnya.

1. Jenis-Jenis Objek Pajak

Dalam rangka penilaian, perlu diketahui klasifikasi objek pajak terlebih dahulu yang mempengaruhi cara dan metode penilaian, yaitu:

a. Objek Pajak Umum

Objek pajak umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu. Objek pajak umum terdiri atas:

1) Objek Pajak Standar

Objek pajak standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah : $\leq 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4

Luas bangunan : $\leq 1.000 \text{ m}^2$

2) Objek Pajak Non Standar

Objek pajak non standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah : $> 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah lantai > 4

Luas bangunan : $> 1.000 \text{ m}^2$

b. Objek Pajak Khusus

Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti: lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

2. Metode atau Pendekatan Penilaian

Nilai adalah kesimpulan akhir dari proses penilaian yang diadakan sesuai dengan tujuan yang dikehendaki. Namun harus disadari bahwa pelaksanaannya harus dilakukan secara teknis sehingga merupakan penaksiran dan pendapat yang sehat atau wajar, berdasarkan fakta yang objektif dan keyakinan dalam waktu dan relevansi yang otentik. Meskipun banyak teori penilaian, biasanya yang lazim dilakukan ada tiga pendekatan atau metode penilaian sebagai berikut:

- a. Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate* atau *Market Data Approach*);
- b. Pendekatan Biaya (*The Physical Estimate* atau *Cost Approach* atau *Summation Approach*); dan
- c. Pendekatan Pendapatan (*The Economic Estimate, Economic Approach* atau *Income Approach*).

Pendekatan-pendekatan tersebut dapat dipergunakan secara bersama-sama, tetapi juga dapat dipergunakan hanya satu atau dua pendekatan saja tergantung dari data, kondisi, properti yang akan dinilai, serta tujuannya.

- a. Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate / Market Data Approach*)

Metode/pendekatan data pasar adalah suatu metode untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti berdasarkan harga jual properti lain yang serupa yang telah diketahui nilai jualnya dengan cara membandingkan properti tersebut. Metode seperti ini sesungguhnya telah pernah dipergunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda dulu, saat menilai atau mengklasir (memberikan kelas atas sawah atau tanah dengan cara membanding-bandingkan) hasil umum sawah percobaan yang dikaitkan dengan perbandingan harga/nilai atas suatu properti berupa sawah atau tanah darat/kering atau pekarangan dengan suatu properti yang lain yang telah diketahui nilai/harganya/hasilnya. Beberapa prinsip pendekatan yang sering digunakan dalam Metode Pendekatan Data Pasar adalah:

- 1) Prinsip penilaian yang menggunakan dasar pemikiran dengan pendekatan prinsip *supply and demand*, yaitu suatu prinsip yang mendasarkan penilaian properti ditentukan oleh keadaan pasar, yang selalu merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang masing-masing mempunyai pengetahuan yang berkelayakan.
- 2) Prinsip Keseimbangan yang merupakan kelanjutan dari prinsip *supply and demand*, bahwa permintaan dan penawaran akan selalu saling mengimbangi,

isi mengisi, dan bergerak/ bergeser menuju keseimbangan antara permintaan dan penawaran.

- 3) Prinsip Penggantian (*substitution principle*), yang mengatakan bahwa properti nilainya selalu ditentukan berdasarkan sejumlah uang yang dipergunakan untuk memperoleh properti pengganti yang sebanding sebagaimana daya guna, harapan keuntungan, manfaat, dan fungsi atas properti tersebut.

Properti yang dinilai harus sebanding, maka formulanya adalah sebagai berikut:

Nilai Indikasi Properti = Harga jual properti + penyesuaian/adjustment.

Pendekatan ini dalam PBB-P2 digunakan untuk menentukan NJOP tanah.

b. Pendekatan Biaya (*Economic Estimate / Cost Approach*)

Pendekatan ini merupakan suatu pendekatan yang dilaksanakan dengan teknik atau metode pendekatan dengan cara memperkirakan atau menginterpretasikan biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan, menghasilkan, atau membangun properti pada masa/waktu sekarang dalam keadaan baru dikurangi dengan keausan, penyusutan, atau depresiasi properti, dan kemudian ditambah dengan perkiraan nilai tanah. Pendekatan biaya dapat dilaksanakan melalui lima langkah dasar pelaksanaan, yaitu:

- 1) Penilaian tanah dalam keadaan kosong, dengan menggunakan pendekatan data pasar.
- 2) Interpretasi/perkiraan nilai ganti atau reproduksi baru atas perbaikan atau pembangunan yang berlaku saat ini.
- 3) Penentuan perhitungan penyusutan/depresiasi yang terjadi selama umur bangunan.
- 4) Penentuan Nilai Indikasi Bangunan dengan cara mengurangi perkiraan nilai ganti/reproduksi baru dengan keausan/penyusutan bangunan .
- 5) Nilai objek properti diperoleh dengan cara menambahkan Nilai Indikasi Bangunan dengan Nilai Indikasi Tanah.

Metode yang lazim dipergunakan untuk menetapkan nilai reproduksi baru/nilai ganti adalah Metode Kalkulasi Biaya (*Cost Approach*). Metode ini menghitung nilai properti (tanah dan bangunan) dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong. Nilai tanah dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Nilai bangunan dihitung dengan menggunakan metode kalkulasi biaya. Nilai pasar

bangunan diperoleh dengan mengasumsikan biaya pembangunan/penggantian baru kemudian dikurangi dengan penyusutan pada saat penilaian.

Rumus:

Nilai Properti = Nilai Tanah + (Nilai Bangunan Baru – Penyusutan).

Disamping beberapa hal tersebut di atas dalam pelaksanaan pendekatan biaya, masih ada faktor penyusutan/depresiasi sebagai akibat penggunaan, pemakaian, dan pendayagunaan properti, dimana yang harus diperhitungkan, yaitu:

- 1) Penyusutan atau kemerosotan fisik (*Physical Deterioration*) adalah suatu kehilangan nilai yang diakibatkan oleh kemerosotan, kerusakan, keretakan, kemunduran badan/fisik properti baik yang nampak ataupun tidak nampak, sehingga wujud, struktur, dan elemen yang ada menjadi menurun nilai/harganya.
 - 2) Penyusutan atau keausan fungsional (*Functional Obsolescence*) merupakan suatu kerugian atau kehilangan yang melekat pada properti sebagai akibat dari tidak berfungsi atau rusaknya mekanisme alat atau perlengkapan atau tujuan bangunan, sehingga tidak dapat memenuhi tujuan, kenyamanan, dan keselamatan pengguna properti, misalnya, lift/escalator rusak, *air conditioner* tidak dingin atau rusak padahal konstruksi bangunan didesain tanpa ventilasi, pintu sering macet/tidak dapat dibuka, jendela tidak dapat ditutup dengan benar karena engsel telah lepas/kayu mengembang, dan lain-lain.
 - 3) Penyusutan ekonomi (*Economic Obsolescence*) yakni suatu kerugian atau kehilangan nilai yang diakibatkan oleh kekuatan-kekuatan di luar properti yang menyangkut faktor-faktor ekonomi/moneter atau lingkungan masyarakat. Hal itu terjadi misalnya karena perubahan peraturan pemerintah/*zoning*, perubahan nilai mata uang sebagai akibat krisis moneter, dan lain-lain.
- c. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan ini merupakan suatu teknik penilaian yang menghitung atau memperkirakan pendapatan bersih yang diproses/dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan/penghasilan/return dari jumlah modal tersebut. Jumlah modal disebut sebagai nilai kapitalisasi, pada hakikatnya adalah sejumlahantisipasi pendapatan tahunan, dikurangi beban/biaya/

bunga/gaji atau pengeluaran pertahun, dan diperhitungkan dalam persentase (%) secara matematis sebagai nilai kapitalisasinya.

Pada dasarnya prosedur penilaian yang ditempuh melalui pendekatan pendapatan adalah memproyeksikan pendapatan yang diperhitungkan dapat dihasilkan oleh suatu properti dimasa mendatang menjadinilai saat ini. Metode ini dalam penerapannya memerlukan suatu kondisi seperti dibawah ini:

- 1) Kewajaran atas penghasilan/pendapatan sebagai taksiran dari antisipasi pendapatan bersih.
- 2) Waktu atau saat yang menentukan dalam mendapatkan penghasilan bersih biasanya mempergunakan umur ekonomis (*economic life*) dari properti.
- 3) Tingkat kapitalisasi yang diubah dalam bentuk persentase (%).
- 4) Konversi pendapatan terhadap modal.

Dari hal-hal tersebut di atas, maka sesungguhnya tata cara penilaian dengan mempergunakan pendekatan pendapatan ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Proses penentuan pendapatan/*return*/pulangan/penghasilan bersih;
- 2) Proses kapitalisasi.

3. Cara Penilaian

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dengan dua cara, yaitu:

a. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

b. Penilaian Individual

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria:

- 1) Luasan Objek Pajak:
 - a. Luas tanah > 10.000 M²;
 - b. Jumlah lantai > 4 lantai; atau
 - c. Luas bangunan > 1.000 M².

- 2) Objek Pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp.1.000.000.000,00.
- 3) Objek Pajak khusus.

Pelaksanaan pendaftaran dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing Objek Pajak.

D. PENETAPAN

Sesuai Pasal 79 UU 28/2009, dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP. NJOP ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah. Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun. Keputusan Kepala Daerah dapat mencantumkan tabel klasifikasi nilai tanah dan bangunan dan tabel DBKB sebagai dasar penetapan NJOP tanah dan bangunan. Tabel klasifikasi dimaksud merupakan pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan. Sedangkan tabel DBKB merupakan daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.

Terhadap Objek pajak PBB-P2 yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal. Penetapan NJOP berupa tanah adalah sebesar nilai konversi setiap NIR ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah). Sedangkan NJOP berupa bangunan adalah sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual bangunan. Sedangkan objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual. NJOP Bumi dijumlahkan dengan NJOP Bangunan merupakan NJOP total.

Selanjutnya untuk perhitungan PBB-P2 terutang, pertama kita hitung NJOP sebagai dasar perhitungan PBB terutang. Caranya adalah mengurangi NJOP total dengan NJOPTKP. NJOPTKP ditetapkan paling rendah Rp10.000.000,00 dan kemungkinan berbeda di setiap daerah. Setelah itu, kita bisa menghitung besarnya PBB terutang

dengan cara mengalikan NJOP dasar perhitungan dengan tarif PBB. Untuk lebih memahami, perhatikan contoh di bawah ini.

Contoh Kasus

Mas Agung memiliki sebuah rumah di kawasan Rawamangun, dari data PBB tahun sebelumnya diketahui luas tanah 700 m² dengan nilai jual setelah diklasifikasi sebesar Rp800.000/m², sedangkan luas bangunan 300 m² dengan nilai jual setelah diklasifikasi sebesar Rp900.000/m². Pada bulan Mei 2013, Mas Agung menambah luas bangunan sebesar 100 m² dengan perkiraan nilai jual yang sama dengan bangunan lainnya.

Hitung PBB tahun 2013 untuk tanah dan bangunan tersebut.

Jawab

a. Diketahui: dari data PBB-P2 tahun 2013

- Nilai jual bumi setelah diklasifikasi	=	Rp800.000/m ²
NJOP Bumi = 700 m ² × 800.000	=	Rp560.000.000
- Nilai jual bangunan setelah diklasifikasi	=	Rp900.000/m ²
NJOP Bangunan = 300 m ² × 900.000	=	Rp 270.000.000 (+)
- NJOP Bumi dan Bangunan	=	Rp 830.000.000
- (-) NJOPTKP (asumsi Rp10.000.000,00)	=	Rp10.000.000 (-)
- NJOP untuk perhitungan PBB	=	Rp 820.000.000
- PBB-P2 terhutang (asumsi tarif 0,3%):		
0,3% × Rp820.000.000,00	=	Rp2.460.000

b. Berhubung tambahan bangunan dilakukan pada Bulan Mei 2013, maka tidak masuk dalam perhitungan PBB-P2 tahun 2013 melainkan untuk PBB-P2 terhutang tahun 2014.

c. Jadi PBB-P2 yang harus dibayar tahun 2013 sebesar Rp2.460.000

Untuk mengenakan dan memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang, pemda menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Selain itu, pengenaan PBB-P2 terutang juga dapat dilakukan dengan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dalam hal-hal sebagai berikut:

a. SPOP tidak disampaikan dan setelah wajib pajak ditegur secara tertulis oleh kepala daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;

- b. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PBB-P2 DI KABUPATEN SIDOARJO

A. Pelaksanaan:

Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Sidoarjo dilaksanakan mulai 1 Januari 2012.

B. Tahap Persiapan:

1) Persiapan Regulasi:

- a. telah ditetapkan Perda Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2011 Tentang PBB-P2 yang telah melalui proses evaluasi oleh Kementerian Keuangan RI dan diundangkan tanggal 28 Juni 2011;
- b. Kabupaten Sidoarjo melaporkan kesiapan untuk melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Pajak Daerah kepada Kementerian Keuangan dengan melampirkan Perda tentang PBB-P2 sebagai persyaratan;
- c. kemudian Kabupaten Sidoarjo menerbitkan Peraturan Bupati 55 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan diundangkan tanggal 21 Desember 2011;
- d. SOP yang telah ditetapkan meliputi:
 - SOP Klasifikasi dan Penetapan NJOP;
 - SOP Penetapan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2;
 - SOP Penerbitan dan Penandatanganan SPPT;
 - SOP Pendistribusian SPPT PBB-P2;
 - SOP Pelayanan;
 - SOP Pemberian Pengurangan PBB-P2; dan
 - SOP Pengembalian Kelebihan Bayar PBB-P2.

2) Persiapan Personil:

- a. telah dilaksanakan Bimbingan Teknis Implementasi Pendaerahan PBB-P2 terhadap 20 personil DPPKA Kabupaten Sidoarjo selama 4 bulan mulai bulan Juli dan berakhir bulan Nopember 2011;
- b. pemagangan peserta pelatihan pada Ditjen Pajak untuk memperdalam proses bisnis PBB serta pengolahan data PBB-P2 berbasis teknologi informasi;

- c. 20 personil merupakan pelaksana pelayanan pemungutan PBB baik sebagai Analis Bisnis maupun *Operator Console*;
 - d. dari 20 personil yang mengikuti bimbingan teknis, 2 orang telah mengikuti workshop Proses Bisnis PBB selama seminggu dan 2 orang programmer melanjutkan untuk mengikuti proses kustomisasi aplikasi sistem PBB selama 2 minggu dan berakhir tanggal 30 September 2011 yang diselenggarakan oleh Ditjen Pajak.
 - e. telah dikirim 2 personil untuk mengikuti pendidikan PPNS (Penyidik Pegawai Negeri Sipil) bidang perpajakan di Lemdik Polri pusdik reskrim Mega Mendung Cipayang Bogor.
 - f. telah dikirim 3 orang personil untuk mengikuti pendidikan penilai *property* (Appraisal) pada Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN) jenjang Diploma 1.
- 3) Persiapan Sarana dan Prasarana:
- a. Sebagaimana Ketentuan Peraturan Bersama Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2010 dan Menteri Dalam Negeri Nomor 58 Tahun 2010 bahwa dalam kaitan penyiapan sarana dan prasarana dapat dilakukan dengan mengutamakan pemanfaatan sarana dan prasarana yang dimiliki pemda;
 - b. dalam kaitan ini, sarana dan prasarana yang telah tersedia yang saat ini digunakan untuk pemungutan PBB-P2 terdiri dari:
 - 2 Perangkat PC server PBB-P2; (satu buat *backup*)
 - 1 Perangkat PC server PBB;
 - 1 Perangkat server BPHTB;
 - 1 Perangkat server Pajak Daerah;
 - 13 PC sebagai Klien untuk pelayanan Pajak Daerah;
 - 5 Komputer jinjing sebagai alat sosialisasi distribusi dan kontribusi data;
 - 6 PC sebagai pendukung administrasi.
 - c. sampai dengan akhir tahun 2013 sarana dan prasarana semakin bertambah dan berkembang untuk mendukung kelancaran pemungutan PBB-P2 sehingga menjadi:
 - 1 Perangkat PC server PBB-P2;
 - 1 Perangkat PC server BPHTB;
 - 1 Perangkat PC server Pajak Daerah;

- 5 PC sebagai klien untuk pendukung administrasi PBB-P2 ruang OC;
 - 8 PC sebagai klien untuk pendukung administrasi PBB-P2 di UPTD;
 - 18 PC sebagai klien untuk pelayanan pajak daerah;
 - 18 Komputer jinjing sebagai alat sosialisasi distribusi dan kontribusi data;
 - 10 PC sebagai Klien sebagai pendukung administrasi pelayanan PBB-P2.
 - Masing-masing 1 buah distometer, *plotter*, *GPS*, *Total station*, dan *Scanner*
- d. telah dibentuk rekening pembantu masing-masing jenis pajak untuk memudahkan verifikasi penerimaan pembayaran masing-masing jenis pajak daerah.

C. Teknis Pelaksanaan:

1) Protokol:

Serah terima sistem dan data PBB-P2 sebagai tanda dimulainya pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah pada prinsipnya sudah dapat dilakukan, karena Pemerintah Kabupaten Sidoarjo telah melaksanakan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Peraturan bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri;

2) Pelaksanaan Pengalihan:

a. Perangkat Komputer Baru:

Perangkat komputer baru yang digunakan untuk pengolahan data PBB-P2 sudah sesuai dengan sistem operasional dan basis data. Sistem aplikasi komputer tersebut dapat membaca dan mengoperasikan sistem dan data PBB-P2 yang diserahkan oleh Ditjen Pajak.

b. Penginstalan Sistem dan Data:

- Perlu diadakan pemanasan (*warming up*) terlebih dahulu sampai dengan kekurangan-kekurangan (*troubleshooting*) dinyatakan tidak ada dan dinyatakan siap untuk ditanam (diinstall) sistem dan data PBB-P2 (SISMIOP);
- Penanaman (*install*) sistem PBB-P2;
- Penanaman (*install*) data PBB-P2;
- Penanaman (*install*) data pendukung PBB-P2 lainnya.

c. Kustomisasi Data:

Kustomisasi sistem dan data PBB-P2 dari kustom yang berlaku di Ditjen Pajak disesuaikan dengan ketentuan Perda, Peraturan Bupati dan SOP PBB-P2 yang berlaku di Kabupaten Sidoarjo.

d. Simulasi Penilaian Massal:

Perlu diadakan simulasi untuk mendapatkan data NJOP PBB-P2 dan data penerimaan yang dapat digunakan sebagai dasar penetapan NJOP serta proyeksi penerimaan tahun 2013.

e. Penetapan Massal:

Setelah dilakukan penilaian massal secara simultan dan sudah didapatkan NJOP PBB dan data rencana penerimaan tahun 2012, maka dilakukan penetapan massal. (penetapan klas NJOP Bumi, NJOP bangunan dan penetapan rencana penerimaan tahun 2012).

f. Pencetakan Massal:

- Pelaksanaan Pencetakan SPPT dan DHKP;
- SSPD PBB-P2 tidak dilakukan pencetakan karena Bukti Setor PBB-P2 di bank dapat dipersamakan dengan SSPD PBB-P2.

g. Penyesuaian NJOP:

Untuk meningkatkan potensi penerimaan, mulai Januari 2013 dilakukan penyesuaian NJOP pada ZNT tertentu berdasarkan Keputusan Bupati Nomor 188/1139/404.1.3. 2/2012.

D. Tindak lanjut pelaksanaan:

- 1) Penataan perangkat sistem pengelola PBB-P2/Pajak Daerah yang terintegrasi antara server, klien dengan pengelola keuangan daerah (pendataan, pelayanan, penerimaan, penagihan dan pengelolaan keuangan);
- 2) Mengembangkan sistem pembayaran PBB-P2/Pajak Daerah dengan melaksanakan sistem pembayaran pada Bank Tempat Pembayaran maupun Bank Induk, agar setiap pembayaran dapat direkam langsung pada tanggal transaksi;
- 3) Mengembangkan sistem pembayaran PBB-P2 dan semua pembayaran pajak daerah.

E. Kerjasama pemungutan PBB-P2 dilakukan dengan Bank Jatim dalam rangka penerimaan pembayaran PBB-P2.

F. Tata cara pendataan dan pendaftaran:

- 1) Sejak awal pelaksanaan pemungutan, PBB-P2 di Kabupaten Sidoarjo dipungut berdasarkan ketentuan Perda Tentang PBB-P2 dan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan PBB-P2 sebagai peraturan pelaksanaannya, dimana ketentuan dimaksud meneruskan ketentuan yang berlaku pada Ditjen Pajak;
- 2) proses pendataan dan pendaftaran terjadi pada pelayanan wajib pajak meliputi pendaftaran obyek baru, mutasi subyek/obyek pajak, mutasi penggabungan dan mutasi pemecahan SPPT PBB-P2 dengan menyerahkan SPOP/LSPOP yang telah diisi lengkap dengan melampirkan persyaratan pendukung utamanya Identitas wajib pajak, bukti Surat Tanah, bukti peralihan dan bukti perijinan;
- 3) penilaian dan penetapan obyek baru PBB-P2 dilaksanakan melalui CAV (*Computer Assisted Valuation*), kecuali terhadap bangunan khusus dilakukan penilaian individu misalnya Hotel, Bandara, SPBU/SPBE;
- 4) perekaman pendataan dan pendaftaran subyek/obyek PBB-P2 ke dalam basis data atributik maupun basis data spasial dilakukan oleh *Operator Console*;
- 5) seluruh perekaman dilakukan *back up*.

G. Lain-lain:

- 1) Diperlukan kejelasan mengenai rekonsiliasi piutang (tunggakan) PBB-P2 dalam pengalihan, karena terdapat perbedaan persepsi tentang jumlah total piutang pada berita acara pengalihan piutang PBB-P2 dengan jumlah total pada data SISMIOPI oleh karena perbedaan informasi rinci bayarnya;
- 2) Diperlukan petunjuk pelaksanaan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang penghapusan piutang PBB-P2 karena perbedaan data piutang PBB-P2 dalam pengalihan;
- 3) Diperlukan petunjuk pelaksanaan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang penghapusan piutang PBB-P2 karena daluwarsa penagihan;
- 4) Diperlukan petunjuk pelaksanaan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang penghapusan piutang PBB-P2 karena proses pemuktahiran data dengan penetapan ganda.
- 5) Diperlukan petunjuk pelaksanaan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang pembatalan SPPT yang berkonsekuensi pada penghapusan piutang PBB-P2;

- 6) Diperlukan petunjuk pelaksanaan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang penerapan NJOPTKP;

H. Target dan realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2012 dan tahun 2013

No	Tahun	Target (Rp.)	Realisasi (Rp.)	%
1	2012	107.816.000.000	111.326.978.118	103,26
2	2013	139.000.000.000	147.187.993.871	105,89

SUCCESS STORY PENGALIHAN PBB-P2 DI KABUPATEN WAY KANAN

A. TAHAP PRA PERSIAPAN

1. Studi audiensi ke Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan
2. Studi audiensi ke Pemerintah Kota Surabaya
3. Membentuk Kelompok Kerja (Pokja) dan Sekretariat Kelompok Kerja (Pokja) Percepatan Pengalihan Kewenangan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah Kab. Way Kanan Tahun 2013.
4. Tugas Kelompok Kerja (Pokja):
 - a. Regulasi;
 - b. Sumber Daya Manusia, Struktur Organisasi, dan Tata Kerja, Sarana Prasarana;
 - c. Teknologi Informasi;
 - d. Administrasi Perpajakan;
 - e. Data Dasar dan Pendataan PBB-P2;
 - f. Sosialisasi dan Kerjasama dengan Pihak terkait;
 - g. Pendanaan dan Pembukaan Rekening PBB-P2.

B. TAHAP PERSIAPAN

Kelompok Kerja dan Sekretariat Kelompok Kerja yang telah dibentuk terus melakukan berbagai persiapan secara matang sesuai tugas dan tanggung jawab masing-masing guna menerima pengalihan pengelolaan PBB-P2. Adapun hal-hal yang telah disiapkan oleh Kelompok Kerja dan Sekretariat Pokja dalam rangka menerima pengalihan pengelolaan PBB-P2 antara lain:

1. Sarana dan Prasarana

- a. Meliputi gedung kantor, mobil pelayanan PBB-P2 keliling, serta sarana Teknologi Informasi (TI) seperti CPU, printer, *plotter*, komputer/laptop, instalasi, serta *hard* dan *soft system* pelayanan elektronik.
- b. Sebagai bentuk kesiapan di bidang Teknologi dan Informasi (TI), untuk penyelenggaraan pengelolaan data dan sistem informasi yang mandiri, Pemerintah Kab. Way Kanan membangun suatu sistem informasi yang dikhususkan untuk penanganan metadata PBB-P2.

- c. Sistem informasi yang dikembangkan oleh sumber daya manusia di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (P2KA) Kab. Way Kanan secara mandiri, tanpa menggunakan pihak ketiga.
- d. Melalui kerja cepat selama 6 (enam) bulan, Tim Teknologi Informasi yang ada di Dinas P2KA Kab. Way Kanan akhirnya dapat membangun Aplikasi SIKeu PBB Way Kanan sampai saat ini sudah mencapai pada release 2.1. Pengembangan terhadap sistem informasi ini masih terus berlangsung dan akan diterbitkan modul-modul baru yang terkait dengan pelayanan di Unit Pelayanan PBB-P2 Dinas P2KA Kab. Way Kanan.
- e. Berbagai modul baru yang masih dikembangkan seperti modul pelayanan data keliling khusus untuk aplikasi pada mobil pelayanan PBB-P2 keliling. Selain itu juga akan dikembangkan modul pelayanan untuk pembayaran secara mandiri dan sebagainya.
- f. Aplikasi yang digunakan untuk pengelolaan PBB-P2 ini bernama Sistem Informasi Keuangan (SIKeu) PBB Way Kanan. Modul ini merupakan bagian dari SIKeu Kab. Way Kanan yang digunakan untuk pengelolaan keuangan dari mulai proses penganggaran sampai dengan laporan keuangan.
- g. Sistem aplikasi pengelolaan PBB-P2 ini telah dioperasikan dan mampu melakukan pengelolaan database PBB-P2 dengan mencetak SPPT dan DHKP secara massal dengan jumlah 172.905 (seratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus lima) SPPT dan 666 (enam ratus enam puluh enam) DHKP dalam waktu 15 (lima belas) hari kerja dan hanya dioperasikan oleh 6 (enam) orang petugas secara bergantian.

2. Struktur Organisasi dan Tata Kerja

Struktur organisasi dan tata kerja telah dibentuk UPTD Pelayanan PBB-P2 Dinas P2KA Kab. Way Kanan, yang telah ditetapkan dengan Peraturan Bupati Way Kanan No.53 Tahun 2012. Struktur organisasi UPTD Pelayanan PBB-P2 terdiri dari:

- a. Kepala UPTD (eselon IV.A);
- b. Kepala Sub Bagian Tata Usaha (eselon IV.B);
- c. Jabatan Fungsional yang terdiri dari:
 - Fungsional Pelayanan PBB-P2;
 - Fungsional Pendataan dan Penilaian PBB-P2;
 - Fungsional Pengolahan Data dan Informasi PBB-P2;
 - Fungsional Penagihan dan Pelaporan PBB-P2;

- Fungsional Pemeriksaan PBB-P2;
- Fungsional Pengawasan dan Konsultasi PBB-P2

3. Sumber Daya Manusia

Kebutuhan sumber daya manusia yang harus disiapkan untuk melaksanakan tugas yang bersifat teknis dalam pengelolaan PBB-P2 untuk Kab. Way Kanan idealnya berjumlah 56 orang. Kab. Way Kanan menyusun pola persiapan SDM untuk mengelola PBB-P2 dimulai dari rekrutmen CPNS, Uji Kompetensi bagi PNS dengan kerjasama Perguruan Tinggi. Dilanjutkan dengan pendidikan jam latihan pagi bagi pegawai yang telah lulus uji kompetensi.

4. Perda, Peraturan Kepala Daerah dan Standar Operasional Prosedur (SOP)

Kelompok Kerja (Pokja) penyiapan regulasi terus melaksanakan tugas dan fungsinya, sehingga dapat menerbitkan Perda Kab. Way Kanan No.2 Tahun 2012 tentang PBB-P2, serta Peraturan Bupati dan Keputusan Bupati sebagai petunjuk pelaksanaan dari Perda tentang PBB-P2.

5. Sosialisasi

Atas terbitnya Perda Kab. Way Kanan No.2 Tahun 2012 tentang PBB-P2 serta Peraturan Bupati dan Keputusan Bupati sebagai petunjuk pelaksanaan dari Perda tentang PBB-P2, informasi dan edukasi tentang PBB-P2 kepada aparatur Pemerintah Kab. Way Kanan, aparatur kecamatan dan kampung, tokoh masyarakat, tokoh agama, tokoh adat, tokoh pemuda, Lembaga Swadaya Masyarakat, serta masyarakat wajib pajak yang dilaksanakan di seluruh kecamatan (14 Kecamatan) di Kab. Way Kanan secara rutin dan terjadwal dan selaku pengisi materi dari Dinas P2KA dan DPRD Kab. Way Kanan. Selain itu pula, informasi dan edukasi tentang PBB-P2 terus disampaikan melalui forum seperti pada rapat koordinasi bulanan baik ditingkat Kabupaten maupun tingkat kecamatan, serta melalui media massa baik cetak maupun elektronik seperti koran daerah, radio daerah/swasta yang ada di Kab. Way Kanan serta televisi daerah Lampung.

6. Penyiapan Basis Data dan Pendataan PBB-P2

Kelompok Kerja Penyiapan Basis Data dan Pendataan PBB-P2 melakukan verifikasi terhadap objek pajak dengan menggunakan DHKP PBB-P2 Tahun 2012 serta melaksanakan pendataan objek pajak baru. Berdasarkan data yang terhimpun dalam DHKP PBB-P2 Tahun 2012 terdapat 172.905 objek pajak.

7. Kerjasama dengan pihak terkait

Telah dilaksanakan penandatanganan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kab. Way Kanan dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, serta dengan PT. Bank Lampung. Kerjasama juga dilaksanakan dengan perusahaan perkebunan yang ada di Kab. Way Kanan, dengan tujuan untuk menggali potensi besar terhadap objek pajak yang belum dikenakan PBB-P2 pada perusahaan perkebunan tersebut. Kerjasama terus dilakukan terhadap perusahaan-perusahaan perkebunan lainnya, mengingat di Kab. Way Kanan terdapat 10 (sepuluh) perusahaan besar yang bergerak di bidang perkebunan, dan didalamnya terdapat perkebunan plasma yang belum dikenakan PBB-P2.

C. TAHAP PELAKSANAAN (LAUNCHING) PEMUNGUTAN PBB-P2

Pemungutan PBB-P2 dilaksanakan mulai tanggal 1 Januari 2013. Peluncuran pemungutan PBB-P2 sebagai pajak daerah Kab. Way Kanan pada tanggal 25 Maret 2013 yang secara resmi dibuka oleh Bupati Way Kanan dan didampingi oleh Ketua DPRD Kab. Way Kanan.

Sebagai rangkaian kegiatan *launching* juga dilaksanakan bulan panutan PBB-P2, ditandai dengan pembayaran PBB-P2 perdana oleh Bupati Way Kanan dan Ketua DPRD Kab. Way Kanan, diikuti jajaran Fokorpidma, para Kepala SKPD dan Pejabat di lingkungan Pemerintah Kab. Way Kanan, para tokoh masyarakat, tokoh pemuda dan kalangan dunia usaha yang ada di Kab. Way Kanan. Pembayaran PBB-P2 dilakukan melalui loket pada pelayanan mobil keliling Bank BRI dan Bank Lampung yang telah disiapkan di lokasi kegiatan.

“Membangun Kesadaran Masyarakat Terhadap Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Sebagai Bentuk Peran Serta Masyarakat Dalam Pembangunan”

Berdasarkan database PBB-P2 yang telah diserahkan Direktorat Jenderal Pajak, objek pajak yang telah terdaftar sejumlah 172.905 dengan nilai pajak sebesar Rp1.960.078.340 sedangkan untuk target PBB-P2 yang telah ditetapkan dalam APBD Kab. Way Kanan Tahun 2013 sebesar Rp2.300.000.000. Sebagai upaya optimalisasi Pendapatan dari sektor PBB-P2 dan sebagai upaya meningkatkan peran masyarakat dalam membangun Kab. Way Kanan melalui pemenuhan kewajiban perpajakan, Bupati Way Kanan mengambil langkah kebijakan dengan mengeluarkan Surat Edaran No.900/96/III.09-WK/2013 tanggal 7 Maret 2013 tentang Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah dari Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Sebagai bentuk penghargaan (*reward*) atas kinerja Lurah/Kepala Kampung selaku kolektor, Pemerintah Kab. Way Kanan memberikan uang perangsang kepada Lurah/Kepala Kampung yang lunas tercepat dan tepat waktu untuk 3 (tiga) kampung/kelurahan pada tiap-tiap kecamatan. Selain itu, bagi seluruh kampung yang lunas PBB-P2 akan diikutsertakan dalam pengundian umroh/wisata rohani sebanyak 5 (lima) lurah/kepala kampung setiap tahunnya. Sebaliknya, Pemerintah Kab. Way Kanan juga memberikan sanksi (*punishment*) kepada Lurah/Kepala Kampung yang sangat rendah dalam pencapaian target/realisasi PBB-P2. Sanksi dapat berupa penundaan pencairan dana rutin bagi kelurahan, dan Alokasi Dana Kampung (ADK) bagi kampung.

“Membangun Sebuah Kemudahan Dalam Memberikan Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kepada Wajib Pajak”

Untuk mempermudah dalam memberikan pelayanan PBB-P2 kepada masyarakat wajib pajak, Pemerintah Kab. Way Kanan menyiapkan sarana dan prasarana pendukung seperti:

1. Pelayanan dengan mobil keliling

Pelayanan dengan mobil keliling tersebut melayani pembayaran PBB-P2, pendaftaran objek pajak baru, pembetulan SPPT, pembatalan SPPT, serta mutasi subjek/objek PBB-P2.

2. Pembayaran PBB-P2 dapat dilakukan “Kapan Saja dan Dimana Saja”

Setiap wajib pajak PBB-P2 dalam melakukan pembayaran tidak harus bersusah payah datang ke bank yang ditunjuk dalam wilayah Kab. Way Kanan, tapi wajib pajak dapat melakukan pembayaran di bank yang ditunjuk (dalam hal ini BRI dan Bank Lampung) dimana saja dalam wilayah Republik Indonesia.

D. PENERIMAAN PBB-P2

Target penerimaan PBB-P2 pada tahun 2013 adalah sebesar Rp3.363.548.096. Pada akhir tahun 2013, realisasi penerimaan PBB-P2 mencapai Rp3.318.005.478 atau 99% dari target yang ditetapkan. Realisasi penerimaan PBB-P2 tersebut mengalami peningkatan sebesar 138% dari realisasi tahun sebelumnya ketika PBB-P2 masih dikelola oleh Ditjen Pajak yaitu sebesar Rp1.395.764.179.

BAB VI

PEMBAYARAN, PENAGIHAN, PENGURANGAN, DAN PELAYANAN PBB-P2 LAINNYA

Bab ini pada dasarnya merupakan rangkaian kegiatan yang tidak terpisahkan dari kegiatan pendaftaran, pendataan, penilaian, dan penetapan yang sudah dibahas dalam bab sebelumnya. Secara garis besar, kegiatan pemungutan yang terkait dengan tata cara pembayaran, penagihan, pengurangan, dan pelayanan PBB-P2 lainnya dapat diuraikan di bawah ini.

A. PEMBAYARAN

Setelah wajib pajak menerima ketetapan pajak dengan mendapatkan SPPT atau SKPD, maka wajib pajak harus menyelesaikan pembayaran kewajiban pajak terutangya kepada daerah sebelum jatuh tempo pembayaran dan penyetoran yang sudah ditentukan berakhir.

Dalam pembayaran PBB-P2, wajib pajak dapat melakukan pembayaran dengan cara sebagai berikut:

1. Pembayaran melalui Petugas Pemungut

Petugas Pemungut adalah pihak yang memverifikasi dan mencocokkan data pada SPPT atau SKPD dengan data pada DHKP serta memberikan Tanda Terima Sementara (TTS) kepada WP.

2. Pembayaran melalui Tempat Pembayaran yang Ditunjuk

Petugas di Tempat Pembayaran merupakan pihak yang memverifikasi dan memberikan stempel lunas pada Surat Tanda Terima Setoran (STTS), menyiapkan daftar realisasi, menyetor uang pembayaran PBB ke rekening kas daerah di bank, serta membuat buku penerimaan dan penyetoran.

3. Pembayaran melalui Tempat Pembayaran Elektronik

Tempat Pembayaran Elektronik (TPE) adalah tempat pembayaran yang disediakan oleh penyedia jaringan yang bekerja sama dengan pemda dan secara otomatis tersambung dengan sistem pada Tempat Pembayaran. TPE dapat berupa Anjungan Tunai Mandiri (ATM), *Short Messaging Services* (SMS), ataupun internet.

B. PENAGIHAN PBB-P2

1. Ketentuan umum Penagihan PBB-P2

Penagihan merupakan serangkaian tindakan agar wajib pajak melunasi utang pajak dengan melakukan teguran, memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melakukan penyanderaan dan menjual barang sitaan melalui pelelangan.

Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

- a. SPPT;
- b. SKPD;
- c. STPD.
- d. SK Pembetulan;
- e. SK Keberatan; dan
- f. Putusan Banding

2. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) PBB-P2

STPD disampaikan kepada wajib pajak PBB-P2 dalam hal:

- a. Wajib pajak setelah jatuh tempo pembayaran pajak terutang yang ditetapkan di dalam SPPT PBB-P2 tidak atau kurang membayar.

Jumlah kekurangan pajak yang ditetapkan dalam STPD ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak, apabila SPPT tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo pembayarannya.

- b. Wajib pajak setelah jatuh tempo pembayaran pajak terutang yang ditetapkan di dalam SKPD PBB-P2 tidak atau kurang membayar.

Jumlah kekurangan pajak yang ditetapkan dalam STPD ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan apabila SKPD tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo.

Contoh:

SPPT/SKPD tahun 2011 diterima wajib pajak pada tanggal 1 Maret 2011 dengan jumlah pajak terhutang sebesar Rp500.000,00. PBB-P2 terutang sampai dengan jatuh tempo 31 Agustus 2011 belum dilakukan pembayaran oleh wajib pajak, maka atas hal tersebut kepala daerah/pejabat yang ditunjuk

- a) menerbitkan STPD PBB-P2 pada tanggal 5 September 2011 sebesar: Pajak Pokok + denda Administrasi = $Rp500.000,00 + (1 \text{ bl} \times 2\% \times Rp500.000,00) = Rp500.000,00 + Rp10.000,00 = Rp510.000,00$.
- b) menerbitkan STPD PBB-P2 pada tanggal 5 November 2012 sebesar: Pajak Pokok + denda Administrasi = $Rp500.000,00 + (15 \text{ bl} \times 2\% \times Rp500.000,00) = Rp500.000,00 + Rp150.000,00 = Rp750.000,00$
- c) menerbitkan STPD PBB-P2 pada tanggal 5 Februari 2013 sebesar: Pajak Pokok + denda Administrasi = $Rp500.000,00 + (15 \text{ bl} \times 2\% \times Rp500.000,00) = Rp500.000,00 + Rp150.000,00 = Rp750.000,00$. Walaupun keterlambatan melampaui 15 bulan, denda maksimum yang dapat dikenakan adalah untuk periode 15 bulan.

3. Jangka Waktu Pelaksanaan Penagihan PBB-P2

Penagihan aktif dilakukan apabila setelah 7 (tujuh) hari setelah tanggal jatuh tempo STPD, belum dilakukan pembayaran PBB-P2. Jadwal penagihan aktif adalah sebagai berikut:

- a. Penerbitan surat teguran sebagai langkah awal dari tindakan pelaksanaan penagihan pajak dikeluarkan setelah 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran STPD PBB-P2/ SK Pembetulan, SK Keberatan/ Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah.
- b. Apabila jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi setelah lewat waktu 21 hari sejak diterimanya surat teguran maka segera diterbitkan surat paksa.
- c. Apabila jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi setelah lewat waktu 2 x 24 jam sejak diterimanya surat paksa maka segera diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- d. Penjualan barang sitaan secara lelang dilakukan dalam jangka waktu berikut:
 - 1) Apabila utang dan biaya penagihannya yang masih harus dibayar tidak dilunasi setelah lewat waktu 14 hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan maka segera dilaksanakan pengumuman lelang; dan
 - 2) Apabila utang pajak dan biaya penagihannya yang masih harus dibayar tidak dilunasi setelah lewat waktu 14 hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, segera dilakukan penjualan, penggunaan dan atau pemindahbukuan barang sitaan yang dikecualikan dari penjualan secara lelang.

Jangka waktu pelaksanaan penagihan PBB-P2

No.	Jenis Tindakan	Alasan	Waktu Pelaksanaan
1.	Penerbitan Surat Teguran atau Surat Peringatan atau Surat lain yang sejenis	Wajib pajak tidak melunasi utang pajaknya sampai dengan jatuh tempo	Setelah 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo
2.	Penerbitan Surat Paksa	Wajib pajak tidak melunasi utang pajaknya dan kepadanya telah diterbitkan Surat Teguran atau surat lain yang sejenis	Sesudah lewat 21 (dua puluh satu) hari sejak diterbitkannya Surat Teguran atau Surat Peringatan atau Surat yang sejenis
3.	Penerbitan Surat Perintah melakukan	Wajib pajak tidak melunasi utang pajaknya dan kepadanya telah diterbitkan dan diberitahukan Surat Paksa	Setelah lewat 2x24 jam sejak surat Paksa diberitahukan kepada Wajib Pajak
4.	Pengumuman lelang	Setelah pelaksanaan penyitaan Wajib Pajak tidak juga melunasi utang pajaknya	Setelah lewat 14 (empat belas) hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan
5.	Penjualan/pelelangan barang	Setelah pengumuman lelang ternyata penanggung jawab tidak juga melunasi utangnya	Setelah lewat waktu 14 (empat belas) hari sejak pengumuman lelang

4. Tindakan penagihan diluar pelaksanaan sita dilakukan sesuai Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa.

SUCCESS STORY PENGELOLAAN PBB-P2 DI KABUPATEN BANTUL

1. Data Pengelolaan PBB-P2 tahun 2013 dan 2014, sebagai berikut:

No	Uraian	Tahun 2013	Tahun 2014	Keterangan
1	Jml Objek Pajak	603.131	607.881	Naik : 4.750
2	Jumlah SPPT	595.285	599.977	Naik : 4.692
3	Luas Bumi	376.839.854 m ²	376.529.973	-309.881m ² (penghapusan)
4	NJOP Bumi	21.027.342.363 (Rp)	23.974.487.320 (Rp)	Naik : 2.947.144.957 (Rp)
5	Luas Bangunan	11.187.129 m ²	11.450.393 m ²	Naik : 263.264 m ²
6	NJOP Bangunan	5.709.735.118 (Rp)	5.966.751.792 (Rp)	Naik : 257.016.674 (Rp)
7	Ketetapan PBB-P2	27.509.254.545 (Rp)	31.038.362.027 (Rp)	Naik : 3.529.107.482 (Rp)

2. Distribusi SPPT PBB-P2 dilakukan bekerja sama dengan Camat, Desa dan Dukuh se Kabupaten Bantul.
3. Pembayaran PBB-P2 dilakukan bekerjasama dengan Bank BPD DIY dan seluruh kantor Kas BPD DIY (di setiap Kecamatan minimal ada 1 Kantor kas). Pada Tahun 2014 telah dikembangkan perluasan tempat pembayaran PBB-P2 dengan BRI Syariah serta PPOB BRI Syariah (KUD di setiap Kecamatan di Kabupaten Bantul).
4. Tata cara pendataan dan pendaftaran:
- a. Sejak awal pelaksanaan pemungutan, PBB-P2 di Kabupaten Bantul dipungut berdasarkan ketentuan Perda Tentang PBB-P2 (Perda No. 18 Th.2011) dan 8 (delapan) Peraturan Bupati tentang PBB-P2 sebagai peraturan pelaksanaannya, serta 36 (tiga puluh enam) SOP PBB-P2, dimana ketentuan-ketentuan tersebut mengacu ketentuan yang berlaku pada Direktorat Jenderal Pajak.
 - b. Proses pelayanan PBB-P2 telah dilaksanakan dengan aplikasi digital. Semua proses pelayanan dilaksanakan sesuai 36 SOP dan akan terus disempurnakan.

- c. Penilaian dan penetapan obyek baru PBB-P2 dilaksanakan melalui CAV (*Computer Assisted Valuation*), kecuali terhadap bangunan khusus dilakukan penilaian individu misalnya : Menara Telko dll.
- d. Perekaman pendataan dan pendaftaran subyek/obyek PBB-P2 ke dalam basis data atributik maupun basis data special dilakukan oleh *Operator Console*.
- e. Seluruh perekaman dilakukan *backup* dalam *server*.

5. Lain-lain:

- a. Diperlukan kejelasan mengenai:
 - 1) Rekonsiliasi piutang (tunggakan) PBB-P2 dalam pengalihan, karena terdapat perbedaan persepsi tentang jumlah total piutang pada berita acara pengalihan piutang PBB-P2 dengan jumlah total pada data SISMIOP oleh karena perbedaan informasi rinci pembayarannya.
 - 2) Restitusi PBB dan BPHTB sebelum dikelola oleh Pemerintah Daerah.
- b. Diperlukan petunjuk pelaksanaan dari Direktorat Jenderal Pajak tentang:
 - 1) Penghapusan piutang PBB-P2 karena perbedaan data piutang PBB-P2 dalam pengalihan.
 - 2) Penghapusan piutang PBB-P2 karena daluwarsa penagihan.
 - 3) Penghapusan piutang PBB-P2 karena proses pemuktahiran data dengan penetapan ganda.
 - 4) Pembatalan SPPT yang berkonsekuensi pada penghapusan piutang PBB-P2.
 - 5) Penerapan NJOPTKP.
- c. Di Kabupaten Bantul Pendataan dalam rangka pemurnian basis data telah mulai dilaksanakan pada tahun 2013, dengan hasil sebagai berikut :
 - 1) Pendataan di Desa Ngestiharjo

No	Uraian	Desa Ngestiharjo		Keterangan	
		Blok : 1 - 22	Th. 2013		Th. 2014
1	SPPT		10.545	11.135	Naik : 5,6 %
2	Total Luas Bumi		3.808.994 m ²	3.811.066 m ²	Naik : 5,4 %
3	Total Luas Bang.		712.948 m ²	812.652 m ²	Naik : 14 %

No	Uraian	Desa Ngestiharjo		Keterangan
	Blok : 1 - 22	Th. 2013	Th. 2014	
4	Nilai ketetapan	1.776.518.543	2.123.545.174	Naik : 19,5 %
5	Nilai pasar	600 rb.- 2 jt.	700 rb.- 2.5 Jt.	Naik

2) Pendataan di Desa Banguntapan

No	Uraian	Desa Ngestiharjo		Keterangan
	Blok : 1 - 22	Th. 2013	Th. 2014	
1	SPPT	10.545	11.135	Naik : 5,6 %
2	Total Luas Bumi	3.808.994 m ²	3.811.066 m ²	Naik : 5,4 %
3	Total Luas Bang.	712.948 m ²	812.652 m ²	Naik : 14 %
4	Nilai ketetapan	1.776.518.543	2.123.545.174	Naik : 19,5 %
5	Nilai pasar	600 rb.- 2 jt.	700 rb.- 2.5 Jt.	Naik

Dari data hasil pemurnian basis data di Banguntapan terlihat perubahan kenaikan jumlah OP dan SPPT yang cukup signifikan, karena perkembangan perumahan di kawasan tersebut, yang berimplikasi kenaikan ketetapan PBB-P2 di wilayah tersebut.

- d. Kegiatan penilaian semi individual, yaitu melakukan identifikasi objek pajak sebanyak 47 menara telekomunikasi yang belum ditetapkan NJOP PBB-P2. Hal ini dilakukan agar ada akurasi data menara dan akan menjadi dasar pemungutan PBB-P2 dan optimalisasi retribusi pengendalian menara yang didasarkan pada besaran PBB-P2 Menara (2 % x NJOP PBB-P2 Menara). Kendala yang ditemukan di lapangan diantaranya ada beberapa menara yang tidak jelas kepemilikannya, sehingga menyulitkan petugas kami dalam akurasi data.
- e. Selanjutnya mengintegrasikan semua aktivitas administrasi ke dalam satu wadah SISMIO, diharapkan pelaksanaannya dapat lebih seragam, sederhana, cepat, dan efisien. Dengan demikian akan dapat tercipta pengenaan pajak yang lebih adil dan merata, peningkatan realisasi potensi/pokok ketetapan, peningkatan tertib administrasi dan peningkatan penerimaan pajak.
- f. Berkaitan dengan pelaporan PBB-P2 kami mengembangkan sistem aplikasi agar nantinya bisa diakses secara onlinedi kecamatan data WP yang sudah

melakukan pembayaran, sehingga akan sangat membantu petugas lapangan untuk melakukan intensifikasi PBB. Laporan ini juga akan dikembangkan untuk memberikan informasi ke desa, khususnya ketika ada perubahan data objek/subjek PBB-P2 dengan adanya peralihan hak atas tanah melalui proses validasi BPHTB.

- g. Regulasi yang telah ditetapkan pada tahun 2013 awal dilakukan evaluasi bersama, beberapa regulasi Peraturan Bupati dan SOP ditelaah dan diubah sesuai dengan kebutuhan, agar dapat lebih optimal dalam melayani masyarakat.
- h. Dalam rangka cetak massal SPPT PBB-P2 kami saat ini mempersiapkan perangkat peraturan sebagai dasar hukum penetapan massal, mempersiapkan sarana dan prasarana sekaligus persiapan SDM, termasuk melakukan penelitian harga pasar untuk menentukan harga bahan dan upah tenaga kerja. Produk hukum yang disiapkan antara lain menyusun Keputusan Bupati tentang Penetapan Klasifikasi NJOP, DBKB, menyusun NIR dan ZNT. Semua didalam sistem untuk proses simulasi penetapan 2014.
- i. Target penerimaan PBB-P2 dalam APBD Tahun 2013 Rp18,9 miliar dan telah terealisasi sebesar Rp.21,29 miliar (110%). Untuk kemudahan layanan PBB-P2, kami telah menambah tempat pembayaran PBB-P2 bekerjasama dengan PT BRI Syariah. Dengan demikian masyarakat dapat melakukan pembayaran dengan pilihan alternative antara di Bank BPD DIY atau Bank di BRI Syariah. Hal ini dimaksudkan untuk ketertiban dalam aliran pembayaran PBB-P2. Untuk kegiatan ini kami mendapat hibah aplikasi "*Payment Gateway*" dari ADB (*Asian Development Bank*).

SUCCESS STORY PENGELOLAAN PBB-P2 DI KOTA SAMARINDA

Pemerintah Kota Samarinda sangat antusias dan mendukung pengalihan PBB-P2 ke daerah, sehingga membulatkan tekad untuk memulai pemungutannya pada tahun 2012. Sebagai langkah awal, pada tahun 2011 Pemerintah Kota Samarinda melakukan persiapan dengan membentuk tim persiapan pengalihan/pendaerahan PBB-P2 yang melibatkan Kanwil Ditjen Pajak dan KPP Pratama Samarinda.

I. Persiapan

Masa persiapan pengalihan/pendaerahan PBB-P2 ini kurang lebih satu tahun. Pada tahun 2011 tim verifikasi mulai melakukan tahapan-tahapan sebagai berikut:

A. Pembuatan peraturan/regulasi.

1. Perda tentang Pajak Daerah (PBB-P2);
2. Perda tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja (SOTK);
3. Peraturan tentang *Standard Operating Procedures*.

B. Pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM)

1. Bimbingan Teknis / Workshop
 - a. Teknis Informasi pengoperasional program SISMIO: 3 orang
 - b. Bidang Pendataan: 15 orang
 - c. Bidang Penilai: 15 orang
 - d. Bidang Audit Dasar: 15 orang
2. Magang pada KPP Pratama (selama 2 bulan): 20 orang
3. Pengiriman PNS untuk kuliah di STAN

“Kemudian ada kebijakan khusus dari pemangku jabatan terkait untuk tidak memutasi pegawai yang sudah dididik dengan internal waktu minimal 3 (tiga) tahun.”

C. Sarana dan prasarana pendukung.

Untuk persiapan sarana dan prasarana pendukung, pemkot melakukan pengadaan sarana dan prasarana secara bertahap, yaitu:

1. *Hardware* (Perangkat Keras) & *Software* (SISMIOP, Sistem pembayaran).
 - a. Tahap I
 - Server IBM: 2 Unit
 - Windows server 2008 R2: 2 unit
 - Map Info 11: 1 unit
 - Printronik: 2 unit
 - Printer EPSON LQ 2190: 10 unit
 - SISMIOP versi awal
 - b. Tahap II
 - Server IBM: 1 unit
 - Platter HP: 1 unit
 - PC Multimedia Pemetaan: 3 unit
 - AutoCAD: 1 unit
 - Hardisk Eksternal: 5 unit
 - Customisasi tahap awal
 - Sistem pembayaran online bank
 - Sistem sinkronisasi SISMIOP & sistem pembayaran
 - Pemetaan awal migrasi ke AutoCAD
 - PC pelayanan: 10 unit
 - Customisasi tahap 2 (dua)
 - c. Tahap III
 - Peta dasar Samarinda 2013 / 2014
 - Integrasi antar sistem
 - Rekonstruksi website terintegrasi sistem
 - *Upgrade memory server*
 - *Upgrade hardisk server*
 - Customisasi SISMIOP tahap 3 / persiapan migrasi *interface*
 - Integrasi pemetaan dan data base pajak
2. Bagian cetakan
 - a. Form SPPDT / SPPT
 - b. Form SSPD / STTD
 - c. SPOP dan lainnya
3. Setting Ruangan
 - a. *Front Office* (Pelayanan)

- b. *Back Office* (Produksi)

D. Sosialisasi

Dalam upaya pemberian informasi kepada masyarakat selaku wajib pajak (WP) terkait pengalihan/pendaerahan PBB-P2 ke daerah, Pemerintah Kota Samarinda melakukan sosialisasi sebagai berikut:

1. Sosialisasi melalui media elektronik
 - a. Televisi;
 - b. Radio.
2. Sosialisasi melalui media massa, surat kabar/koran
3. Sosialisasi melalui SKPD terkait (Kecamatan dan Kelurahan).
4. Sosialisasi melalui baliho, spanduk, banner

E. Penunjukan Bank Penerima Pembayaran PBB-P2

Pemerintah Kota Samarinda menunjuk Bank Kaltim sebagai bank penerima pembayaran PBB-P2.

Tahapan-tahapan yang dilakukan:

- a. *Memorandum Of Understanding* (MOU);
- b. Perjanjian Kerjasama (PKS);
- c. Sosialisasi kepada wajib pajak bahwa Bank Kaltim sebagai bank penerima pembayaran PBB-P2.

II. Pelaksanaan Pengelolaan PBB-P2

Tahapan pelaksanaan pengelolaan PBB-P2, yaitu:

A. Pencetakan Massal (SPPDT/SPPT)

Proses pencetakan massal dilakukan dalam 4 hari, lebih cepat dari yang dijadwalkan selama 7 (tujuh) hari. *Output* sebanyak 143 ribu lembar SPPDT/SPPT dengan nominal ketetapan yang termuat dalam DHKP, sesuai dengan data yang diterima dari KPP Pratama Samarinda.

B. Pendistribusian SPPDT /SPPT

Pada pelaksanaan pendistribusian SPPDT/SPPT, Pemkot membentuk tim pendistribusian dengan melibatkan beberapa SKPD atau Aparatur terkait:

1. Dinas Pendapatan daerah
2. Kecamatan
3. Kelurahan
4. Pengurus RT

Pendistribusian SPPDT/SPPT ini dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi yaitu pendistribusian untuk batasan pembayaran sampai dengan 1 juta (buku 1, 2 dan 3) dilakukan oleh Kecamatan/Kelurahan dan pengurus RT. Sedangkan untuk pembayaran 1 juta keatas (buku 4 dan 5) dilakukan oleh Dispenda.

Pendistribusian SPPDT/SPPT yang disampaikan kepada wajib pajak (WP) setiap lembarnya diberikan insentif sebesar Rp.1.500,- (seribu lima ratus rupiah).

C. Pelayanan

Dalam pelaksanaan fungsi-fungsi pelayanan telah ditetapkan loket-loket sebagai berikut:

1. Loket Pendaftaran/Mutasi

Loket pendaftaran/mutasi ini berfungsi melakukan pelayanan:

- 1.1 Pendaftaran/data baru
- 1.2 Data mutasi
- 1.3 Pemecahan objek pajak
- 1.4 Pembatalan SPPDT/SPPT
- 1.5 Salah SPPDT/SPPT
- 1.6 Penghapusan SPPDT/SPPT

2. Loket Pengaduan Keberatan dan Keringan

Loket pengaduan keberatan dan keringanan berfungsi melakukan pelayanan:

- 2.1 WP yang keberatan akan ketetapan pajak (Ukuran dan keadaan bumi dan bangunan);
- 2.2 WP yang meminta keringanan atas ketetapan nominal pajak;
- 2.3 Verifikasi dan konfirmasi.

3. Loket Penerimaan Pembayaran

Loket Penerimaan Pembayaran melakukan fungsi penerimaan dan pembayaran. Petugas loket tersebut langsung dilayani oleh petugas Bank Kaltim sesuai dengan komitmen pemkot bahwa petugas dari Dinas Pendapatan Daerah tidak bersentuhan langsung dengan uang pembayaran pajak dan untuk meminimalisir kebocoran pajak.

III. Penerimaan PBB-P2

Target penerimaan PBB-P2 pada tahun 2012 adalah sebesar Rp22.500.000.000 yang pada akhir tahun 2012 terealisasi sebesar Rp22.700.000.000. Penerimaan PBB-P2 ini tidak hanya melebihi target tetapi juga melebihi realisasi tahun sebelumnya ketika PBB-P2 masih dikelola oleh Ditjen Pajak yaitu sebesar Rp 18.060.000.000. Pada tahun 2013, Pemerintah Kota Samarinda menetapkan target penerimaan PBB-P2 sebesar Rp27.500.000.000 pada APBD Kota Samarinda. Realisasi pada akhir tahun mencapai sebesar Rp27.610.000.000. Terjadi peningkatan sebesar Rp4.910.000.000 dari tahun 2011. Hal ini menandakan kesuksesan pemerintah kota Samarinda dalam mengelola PBB-P2.

IV. Permasalahan

1. Akurasi data piutang yang diserahkan
2. Adaptasi regulasi penunjang operasional PBB-P2
3. Validitas data objek dan subjek PBB-P2
4. Pemetaan SIG belum 100% untuk seluruh wilayah
5. Perubahan wilayah pemekaran belum terakomodir
6. SDM pelaksana masih perlu pembekalan lebih
7. Integrasi dan distribusi data PBB-P2 sesuai struktur Organisasi dan Tata Kerja (SOTK) sesuai tugas pokok dan fungsi
8. Peningkatan kinerja pelayanan agar lebih akurat dan prima
9. Customisasi aplikasi & data base

V. Tindak Lanjut Terhadap Permasalahan

1. Dilakukan *Cleansing Data* piutang PBB-P2 dengan rencana 1991 – 2006 dihapuskan, 2007 – 2011 di *cleansing* dengan cara:
 - Konfirmasi langsung ke wajib pajak
 - Penerapan kebijakan tahun muda harus dibayar terlebih dahulu diloket pembayaran

- Mencari bukti-bukti pendukung yang bisa dipertanggungjawabkan
 - Membuat rekap piutang dan rencana penghapusan
 - Menyusun regulasi *cleansing* piutang
 - Penagihan intensif atas PBB-P2 terhutang
2. Penyusunan aturan pendukung operasional PBB-P2 berupa: Perwali, Juknis, SOP, Sisdur PBB-P2 (termasuk Perwali tentang pengaturan piutang)
 3. Pendataan ulang
 4. Pemetaan serta penilaian ulang objek pajak secara bertahap, terencana dan terukur.
 5. Pengadaan dan pengolahan peta dasar terbaru, rekonstruksi aplikasi/SIG sesuai dengan kebutuhan operasional sinkronisasi data dan sistem pembayaran untuk data wilayah terbaru.
 6. Bimbingan teknis, pelatihan dan sertifikasi SDM secara berkelanjutan
 7. Penyediaan sarana dan prasarana pendukung distribusi data dan pelatihan , dan penyesuaian alur berkas dan alur kerja sesuai tugas pokok dan fungsinya
 8. Penyesuaian tatakerja dan prosedur pelayanan berbasis kinerja, percepatan prosedur penanganan berkas dan alur dokumen.
 9. Dilakukan *custom* aplikasi dan *database* agar sesuai dengan kebutuhan operasional, penambahan fungsi baru dan integrasi sistem baru yang berkelanjutan dan berkesinambungan.

C. PENGURANGAN PBB-P2

Pengurangan PBB-P2 adalah pengurangan PBB-P2 yang terutang dengan persyaratan tertentu. Pemda dapat membuat Perkada dengan mengacu pada PMK No.110/PMK.03/2009. Pengurangan PBB-P2 sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 82/PMK.03/2013 dapat diberikan kepada wajib pajak karena kondisi tertentu, yaitu:

1. Objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu:
 - a. Wajib pajak orang pribadi meliputi:
 - 1) orang pribadi veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/ dudanya;
 - 2) objek pajak berupa lahan pertanian/ perikanan/ peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang wajib pajak-nya orang pribadi yang berpenghasilan rendah;
 - 3) objek pajak yang wajib pajak merupakan orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB-P2 nya sulit dipenuhi;
 - 4) objek pajak yang wajib pajak merupakan orang pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBB-P2 nya sulit dipenuhi;
 - 5) objek pajak yang wajib pajak merupakan orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang Nilai Jual Objek Pajak per meter persegi nya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan.
 - b. Wajib pajak badan meliputi:

Wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada Tahun Pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin.
2. Objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.

Bencana alam sebagaimana dimaksud adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor. Sedangkan sebab lain yang luar biasa meliputi kebakaran, wabah penyakit tanaman, dan/ atau wabah hama tanaman.

Pengurangan diberikan kepada wajib pajak atas PBB-P2 yang terutang yang tercantum dalam SPPT dan/atau SKPD. PBB-P2 terutang yang tercantum dalam SKPD adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi.dan SKPD

yang telah diberikan pengurangan tidak dapat dimintakan pengurangan denda administrasi.

D. PELAYANAN PBB-P2 LAINNYA

1. Keberatan

a. Pengajuan Keberatan

- 1) Sebelum mengajukan keberatan, wajib pajak dapat meminta keterangan secara tertulis terkait hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak, pemotongan atau pemungutan pajak kepada kepala daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah/ DPPKAD atau tempat lain yang ditunjuk, dan kepala daerah wajib memberikan keterangan yang diminta oleh wajib pajak tersebut. Pemberian keterangan oleh kepala daerah atas permintaan wajib pajak tidak menambah jangka waktu pengajuan keberatan yang harus dipatuhi oleh wajib pajak.
- 2) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk atas suatu:
 - a) SPPT;
 - b) SKPD;
 - c) SKPDLB;
 - d) Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- 3) Wajib pajak hanya dapat mengajukan keberatan terhadap materi atau isi dari surat ketetapan pajak, yang meliputi luas objek pajak bumi dan/atau bangunan atau nilai jual objek pajak bumi dan/atau bangunan tidak sebagaimana mestinya; dan/atau terdapat perbedaan penafsiran peraturan perundang-undangan.
- 4) Dalam hal terdapat alasan keberatan selain mengenai materi atau isi dari surat ketetapan pajak atau pemotongan atau pemungutan pajak, alasan tersebut tidak dipertimbangkan dalam penyelesaian keberatan
- 5) Keberatan dapat diajukan secara perseorangan atau kolektif untuk SPPT dan secara perseorangan untuk SKPD PBB-P2.
- 6) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.

- 7) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan, kecuali jika wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
 - 8) Keberatan dapat diajukan apabila wajib pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui wajib pajak.
 - 9) Keberatan disampaikan dengan surat keberatan dan ditandatangani oleh wajib pajak. Dalam hal Surat Keberatan ditandatangani oleh bukan wajib pajak, Surat Keberatan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa.
 - 10) Surat Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan, tidak dipertimbangkan dan tidak diterbitkan Surat Keputusan Keberatan. Surat Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan dan tidak diterbitkan Surat Keputusan Keberatan, diberitahukan secara tertulis kepada wajib pajak melalui penyampaian surat pemberitahuan. Surat pemberitahuan bukan merupakan Surat Keputusan Keberatan sehingga tidak dapat diajukan banding ke badan peradilan pajak.
- b. Penyelesaian Keberatan
- 1) Dalam proses penyelesaian keberatan, kepala daerah berwenang untuk:
 - a) melihat dan/atau meminjam buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak yang terutang;
 - b) memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan mendapatkan bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan/atau
 - c) meminta keterangan yang diperlukan.
 - 2) Dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan atas suatu pemotongan atau pemungutan pajak, wajib pajak harus menyerahkan asli bukti pemotongan atau pemungutan pajak.
 - 3) Kepala daerah dalam jangka waktu paling lama 12 bulan, sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan. Apabila jangka waktu tersebut telah lewat dan kepala daerah tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.
 - 4) Keputusan kepala daerah atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.

- 5) Jika pengajuan keberatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk paling lama 24 bulan. Imbalan bunga dimaksud dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- 6) Dalam hal keberatan wajib pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, wajib pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- 7) Sanksi administrasi berupa denda sebesar 50% tidak dikenakan dalam hal wajib pajak mengajukan permohonan banding atas Surat Keputusan Keberatan.

2. Banding

Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh wajib pajak atau penanggung Pajak terhadap suatu keputusan keberatan kepada Pengadilan Pajak, berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pengajuan banding dapat dilakukan sebagai berikut:

- a. Pengajuan Permohonan Banding
 - 1) Banding dapat diajukan oleh wajib pajak, ahli warisnya, seorang pengurus, atau kuasa hukumnya.
 - 2) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan keberatan yang ditetapkan oleh kepala daerah.
 - 3) Permohonan banding mengajukan banding dengan surat banding secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.
 - 4) Terhadap 1 (satu) Keputusan keberatan diajukan 1 (satu) Surat Banding.
 - 5) Pengajuan permohonan banding menanggukuhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- b. Penyelesaian Banding
 - 1) Jika permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2%

(dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan. Imbalan bunga dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.

- 2) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, wajib pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

3. Pengembalian Kelebihan Pembayaran PBB-P2

Atas kelebihan pembayaran Pajak, wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada kepala daerah.

a. Pengajuan Pengembalian Kelebihan Pembayaran PBB-P2

Pemohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan alasan, jenis, jumlah, dan perhitungan pajak yang diajukan permohonan pengembalian pajak dalam hal:

- 1) PBB-P2 yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang; atau
- 2) dilakukan pembayaran PBB-P2 yang tidak seharusnya terutang.

b. Penyelesaian Pengembalian Kelebihan Pembayaran PBB-P2

- 1) Terhadap permohonan yang dinyatakan diterima secara lengkap dan memenuhi syarat, kepala daerah melakukan penelitian dan/atau konfirmasi kebenaran bukti-bukti yang diajukan wajib pajak.
- 2) Kepala daerah setelah melakukan penelitian atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak yang dinyatakan diterima secara lengkap, dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan tersebut, harus memberikan keputusan.
- 3) Apabila jangka waktu telah dilampaui dan kepala daerah tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- 4) Apabila wajib pajak mempunyai utang Pajak, kelebihan pembayaran Pajak langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak tersebut.
- 5) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.

- 6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, kepala daerah memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.

4. Pembedulan SPPT, SKPD, STPD, SKPDLB PBB-P2

Ruang lingkup pembedulan atas kesalahan atau kekeliruan sebagaimana dimaksud, meliputi:

- a. kesalahan tulis, antara lain kesalahan yang dapat berupa nama, alamat, Nomor Pokok wajib pajak, nomor surat ketetapan pajak, jenis pajak, Masa Pajak atau Tahun Pajak dan tanggal jatuh tempo;
- b. kesalahan hitung, antara lain kesalahan yang berasal dari penjumlahan dan/atau pengurangan dan/atau perkalian dan/atau pembagian suatu bilangan, termasuk kekeliruan perhitungan karena adanya penerbitan surat ketetapan pajak, Surat Tagihan Pajak, dan surat keputusan lain yang terkait dengan bidang perpajakan untuk tahun sebelumnya; atau
- c. kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, yaitu kekeliruan dalam penerapan tarif, kekeliruan penerapan sanksi administrasi, kekeliruan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), dan kekeliruan dalam penetapan besarnya pajak terutang.

Adapun tahapan umum atas kegiatan pembedulan adalah sebagai berikut:

- a. Pengajuan Pembedulan SPPT, SKPD, STPD, SKPDLB PBB-P2
Permohonan pembedulan diajukan kepada kepala daerah dan disampaikan ke Kantor DPPKAD/Dinas Pendapatan Daerah, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) 1 (satu) permohonan diajukan untuk 1 (satu) surat ketetapan pajak, Surat Tagihan Pajak, atau surat keputusan lain yang terkait dengan bidang perpajakan; dan
 - 2) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang mendukung permohonannya.
- b. Penyelesaian Pembedulan SPPT, SKPD, STPD, SKPDLB PBB-P2
 - 1) Kepala daerah setelah menerima permohonan pembedulan melakukan penelitian terhadap dokumen yang menurut wajib pajak terdapat kesalahan

atau kekeliruan yang bersifat manusiawi yang tidak mengandung persengketaan antara fiskus dan wajib pajak.

- 2) Kepala daerah dapat meminta wajib pajak untuk memberikan penjelasan atau keterangan tambahan yang diperlukan.
- 3) Kepala daerah menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan setelah melakukan penelitian. Keputusan sebagaimana dimaksud dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah pajak yang terutang dan/atau memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan wajib pajak.

5. Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi, Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan dan STPD PBB-P2

Dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kepala daerah dapat:

- a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang undangan perpajakan daerah dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahannya,
- b. mengurangi atau membatalkan SPPT, SKPD, STPD atau SKPDLB yang tidak benar,
- c. mengurangi atau membatalkan STPD,
- d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan PBB-P2 yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan,
- e. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu objek pajak.

Pengaturan lebih lanjut mengenai kewenangan ini dilakukan dalam Peraturan Kepala Daerah. Adapun tahapan umum untuk tahapan ini adalah:

- a. Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi, Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan dan STPD PBB-P2 Atas Permohonan wajib pajak
 - 1) Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB-P2
 - a) Pengajuan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB-P2
 - (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi PBB-P2 oleh wajib pajak diajukan ke kepala daerah dengan

menyampaikan surat permohonan ke Kantor DPPKAD/Dinas Pendapatan Daerah dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah sanksi administrasi menurut wajib pajak dengan disertai alasan. Satu permohonan untuk satu surat ketetapan pajak atau STPD. Sepanjang terkait dengan surat ketetapan pajak yang sama maka 1 (satu) permohonan dapat diajukan untuk lebih dari satu STPD;

- (2) Sanksi administrasi yang dapat dikurangkan atau dihapuskan berdasarkan permohonan wajib pajak meliputi sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahannya.
- b) Penyelesaian Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB-P2
- (1) Kepala daerah menguji permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi.
 - (2) Terhadap permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi yang memenuhi ketentuan, kepala daerah menindaklanjuti permohonan tersebut dengan meneliti permohonan wajib pajak.
 - (3) Dalam rangka meneliti permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi, kepala daerah dapat meminta dokumen, data, dan/atau informasi yang diperlukan melalui penyampaian surat permintaan dokumen, data, dan/atau informasi.
 - (4) Dalam rangka meneliti lebih lanjut permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi, kepala daerah dapat meminta keterangan tambahan kepada wajib pajak dengan menyampaikan surat permintaan keterangan tambahan dan wajib pajak harus memberikan keterangan yang diminta dalam jangka waktu paling lama sebagaimana disebut dalam surat permintaan keterangan tambahan.
 - (5) Dalam hal wajib pajak tidak memenuhi sebagian atau seluruh permintaan sebagaimana dimaksud, permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi tetap diproses sesuai dengan dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan yang ada atau yang diterima.

- (6) Kepala daerah harus menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan Sanksi Administrasi atau Surat Keputusan Penghapusan Sanksi Administrasi
- (7) Surat keputusan sebagaimana dimaksud berisi keputusan berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, atau menolak permohonan wajib pajak.
- (8) Apabila jangka waktu yang diatur dalam Perkada telah lewat tetapi kepala daerah tidak menerbitkan surat keputusan atau tidak mengembalikan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi, permohonan tersebut dianggap dikabulkan dan kepala daerah harus menerbitkan surat keputusan sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh wajib pajak.
- (9) Keputusan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi diberikan atas masing-masing Surat Tagihan Pajak yang diajukan permohonan.

2) Pengajuan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan PBB-P2

Ketetapan dalam PBB-P2 (SPPT, SKPD, SKPD-LB) yang dapat dikurangkan atau dibatalkan berdasarkan permohonan wajib pajak adalah surat ketetapan pajak yang tidak benar meliputi surat ketetapan pajak yang jumlah pajak terutangnya tidak benar dan surat ketetapan pajak yang seharusnya tidak diterbitkan. Dalam hal surat ketetapan pajak dibatalkan terhadap Tahun Pajak dan jenis pajak yang terkait dengan surat ketetapan pajak yang dibatalkan tersebut:

- a) dianggap tidak pernah diterbitkan surat ketetapan pajak; dan
- b) kepala daerah tetap dapat menerbitkan surat ketetapan pajak atas Tahun Pajak dan jenis pajak tersebut.

Adapun tahapan umum atas pengurangan atau pembatalan ketetapan PBB-P2 adalah sebagai berikut:

- a) Pengajuan Pengurangan atau Pembatalan Surat Ketetapan Pajak PBB-P2 dapat diatur sebagai berikut:
 - (1) Wajib pajak dapat memperoleh pengurangan atau pembatalan surat ketetapan pajak dengan menyampaikan surat permohonan pengurangan atau pembatalan surat ketetapan pajak yang tidak benar kepada Kepala daerah.

- (2) Permohonan harus diajukan kepada kepala daerah melalui Kantor Dinas Pendapatan Daerah/DPPKAD secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan wajib pajak dengan disertai alasan. Satu permohonan untuk satu surat ketetapan pajak dan ditandatangani oleh wajib pajak. Dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan wajib pajak, surat permohonan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa. Khusus untuk SPPT dapat diajukan permohonan secara kolektif.
- b) Penyelesaian Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan PBB-P2
- (1) Kepala daerah menguji permohonan pengurangan atau pembatalan surat ketetapan pajak yang tidak benar.
 - (2) Terhadap permohonan pengurangan atau pembatalan surat ketetapan pajak yang tidak benar yang memenuhi ketentuan, kepala daerah menindaklanjuti permohonan tersebut dengan meneliti permohonan wajib pajak.
 - (3) Dalam rangka meneliti permohonan pengurangan atau pembatalan surat ketetapan pajak yang tidak benar, kepala daerah dapat meminta:
 - (a) Melihat dan/atau meminjam buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak yang terutang; dan/atau
 - (b) Meminta keterangan yang diperlukan.
 - (4) Kepala daerah dapat mempertimbangkan pembukuan atau pencatatan, dokumen yang menjadi dasar pembukuan atau pencatatan, data, dan/atau informasi serta keterangan tambahan yang diberikan dalam proses penyelesaian permohonan pengurangan atau pembatalan surat ketetapan pajak yang tidak benar.
 - (5) Dalam hal wajib pajak tidak memenuhi sebagian atau seluruh permintaan, permohonan pengurangan atau pembatalan surat ketetapan pajak yang tidak benar tetap diproses sesuai dengan buku, catatan, dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan yang ada atau yang diterima.

- (6) Kepala daerah harus menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan Pajak atau Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan Pajak dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Perkada.
 - (7) Surat keputusan berisi keputusan berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, atau menolak permohonan wajib pajak.
- 3) Pengajuan Pengurangan atau Pembatalan STPD PBB-P2
- a) Pengajuan Pengurangan atau Pembatalan STPD PBB-P2 dapat diatur sebagai berikut:
 - (1) Wajib pajak dapat memperoleh pengurangan atau pembatalan STPD dengan menyampaikan surat permohonan pengurangan atau pembatalan STPD kepada kepala daerah.
 - (2) Permohonan harus diajukan kepada kepala daerah melalui Kantor Dinas Pendapatan Daerah/DPPKAD secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak dan/atau sanksi administrasi yang terutang dalam STPD menurut perhitungan wajib pajak dengan disertai alasan. Satu permohonan untuk satu surat ketetapan pajak dan ditandatangani oleh wajib pajak. Dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan wajib pajak, surat permohonan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa.
 - b) Penyelesaian Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan PBB-P2
 - (1) Kepala daerah menguji permohonan pengurangan atau pembatalan STPD.
 - (2) Terhadap permohonan pengurangan atau pembatalan STPD yang memenuhi ketentuan, kepala daerah menindaklanjuti permohonan tersebut dengan meneliti permohonan wajib pajak.
 - (3) Dalam rangka meneliti permohonan pengurangan atau pembatalan surat ketetapan pajak yang tidak benar, kepala daerah dapat meminta:
 - (a) Melihat dan/atau meminjam buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak yang terutang; dan/atau
 - (b) Meminta keterangan yang diperlukan.
 - (4) Kepala daerah dapat mempertimbangkan pembukuan atau pencatatan, dokumen yang menjadi dasar pembukuan atau

pencatatan, data, dan/atau informasi serta keterangan tambahan yang diberikan dalam proses penyelesaian permohonan pengurangan atau pembatalan STPD.

- (5) Dalam hal wajib pajak tidak memenuhi sebagian atau seluruh permintaan, permohonan pengurangan atau pembatalan STPD tetap diproses sesuai dengan buku, catatan, dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan yang ada atau yang diterima.
- (6) Kepala daerah harus menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan STPD atau Surat Keputusan Pembatalan STPD dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Perkada.
- (7) Surat keputusan berisi keputusan berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, atau menolak permohonan wajib pajak.

4) Pencabutan Permohonan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi, Pengurangan atau Pembatalan Surat Ketetapan Pajak dan STPD PBB-P2

- a) Wajib pajak dapat melakukan pencabutan terhadap surat permohonan yang telah disampaikan kepada kepala daerah sebelum diterbitkan surat keputusan terkait permohonan wajib pajak.
- b) Pencabutan terhadap surat permohonan harus diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dapat mencantumkan alasan pencabutan. Permohonan pencabutan harus disampaikan kepada kepala daerah melalui Kantor DPPKAD/Dispenda dengan ditandatangani oleh wajib pajak. Dalam hal surat pencabutan ditandatangani bukan oleh wajib pajak, surat pencabutan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa.
- c) Dalam hal wajib pajak melakukan pencabutan terhadap surat permohonan, wajib pajak tidak berhak untuk mengajukan kembali permohonan yang sama dengan jenis permohonan yang dicabut.

b. Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Adiministrasi, Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan dan STPD PBB-P2 Secara Jabatan.

Pengurangan, penghapusan, atau pembatalan secara jabatan dilakukan berdasarkan data dan/atau informasi yang diperoleh atau dimiliki oleh kepala daerah.

1) Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Secara Jabatan

- a) Sanksi administrasi yang dapat dikurangkan atau dihapuskan secara jabatan adalah sanksi administrasi berupa bunga, denda, dan/atau

kenaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahannya.

- b) Kepala daerah meneliti data dan/atau informasi yang diperoleh yang terkait dengan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi secara jabatan.
 - c) Dalam rangka meneliti data dan/atau informasi, kepala daerah dapat meminta dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan tambahan yang diperlukan kepada wajib pajak melalui penyampaian surat permintaan dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan tambahan.
 - d) Berdasarkan hasil penelitian, kepala daerah menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan Sanksi Administrasi atau Surat Keputusan Penghapusan Sanksi Administrasi.
- 2) Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan PBB-P2 Secara Jabatan
- a) Surat ketetapan PBB-P2 yang dapat dikurangkan atau dibatalkan secara jabatan adalah surat ketetapan PBB-P2 yang nyata-nyata tidak benar dalam penetapannya.
 - b) Surat ketetapan PBB-P2 yang tidak benar yang dapat dikurangkan secara jabatan sebagaimana dimaksud meliputi surat ketetapan pajak yang jumlah pajak terutangnya tidak benar dan surat ketetapan PBB-P2 yang seharusnya tidak diterbitkan
 - c) Dalam hal surat ketetapan PBB-P2 dibatalkan, terhadap Tahun Pajak dan jenis pajak yang terkait dengan surat ketetapan PBB-P2 yang dibatalkan tersebut:
 - (1) dianggap tidak pernah diterbitkan surat ketetapan PBB-P2; dan
 - (2) Kepala daerah tetap dapat menerbitkan surat ketetapan pajak atas Tahun Pajak dan jenis pajak tersebut.
 - d) Kepala daerah meneliti data dan/atau informasi yang diperoleh atau dimiliki yang terkait dengan pengurangan atau pembatalan surat ketetapan PBB-P2 yang tidak benar secara jabatan.
 - e) Dalam rangka meneliti data dan/atau informasi, kepala daerah dapat meminta pembukuan atau pencatatan, dokumen yang menjadi dasar pembukuan atau pencatatan, data, informasi, dan/atau keterangan tambahan yang diperlukan kepada wajib pajak melalui penyampaian

surat permintaan pembukuan atau pencatatan, dokumen yang menjadi dasar pembukuan atau pencatatan, data, informasi, dan/atau keterangan tambahan

- f) Berdasarkan hasil penelitian, kepala daerah menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan PBB-P2 atau Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan PBB-P2.
- 3) Pengurangan atau Pembatalan Surat Tagihan PBB-P2 Secara Jabatan
- a) Surat Tagihan PBB-P2 yang dapat dikurangkan atau dibatalkan secara jabatan adalah:
 - (1) Surat Tagihan PBB-P2 yang tidak benar yang terkait dengan penerbitan surat ketetapan PBB-P2; dan
 - (2) Surat Tagihan PBB-P2 yang tidak benar selain Surat Tagihan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada angka (1).
 - b) Surat Tagihan PBB-P2 yang tidak benar yang dapat dikurangkan secara jabatan meliputi Surat Tagihan PBB-P2 dengan jumlah sanksi administrasi yang tidak benar
 - c) Surat Tagihan PBB-P2 yang tidak benar yang dapat dibatalkan secara jabatan meliputi Surat Tagihan PBB-P2 yang seharusnya tidak diterbitkan.
 - d) Pengurangan atau pembatalan Surat Tagihan PBB-P2 yang tidak benar secara jabatan dilakukan dalam hal:
 - (1) surat ketetapan PBB-P2 yang terkait dengan Surat Tagihan PBB-P2 tersebut telah diterbitkan:
 - (a) Surat Keputusan Keberatan;
 - (b) Putusan Banding;
 - (c) Putusan Peninjauan Kembali; atau
 - (d) Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan PBB-P2; yang mengakibatkan pajak yang masih harus dibayar dalam surat ketetapan PBB-P2 berkurang; atau
 - (2) surat ketetapan PBB-P2 yang terkait dengan Surat Tagihan PBB-P2 tersebut telah dibatalkan dengan penerbitan Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan PBB-P2.

- e) Kepala daerah meneliti data dan/atau informasi yang diperoleh atau dimiliki yang terkait dengan pengurangan atau pembatalan Surat Tagihan PBB-P2 yang tidak benar secara jabatan.
- f) Dalam rangka meneliti data dan/atau informasi, kepala daerah dapat meminta dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan tambahan yang diperlukan kepada wajib pajak melalui penyampaian surat permintaan dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan tambahan.
- g) Berdasarkan hasil penelitian, kepala daerah menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan PBB-P2 atau Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan PBB-P2.

BAB VII

PENGELOLAAN PIUTANG PBB-P2

Dengan dialihkannya PBB-P2 menjadi pajak daerah, maka seluruh piutang PBB-P2 yang tercatat di Ditjen Pajak diserahkan pula kepada pemda. Penyerahan piutang tersebut telah diatur di dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah. Berdasarkan Peraturan Bersama tersebut, Ditjen Pajak wajib menyerahkan data piutang PBB-P2 beserta data pendukungnya kepada pemda paling lambat tanggal 31 Januari Tahun Pengalihan. Data piutang juga diserahkan kepada pemda yang sampai dengan tanggal 1 Januari 2014 belum memungut PBB-P2, paling lambat tanggal 31 Mei 2014. Penyerahan data piutang dilaksanakan dengan Berita Acara Serah Terima.

Piutang PBB-P2 yang diserahkan oleh Ditjen Pajak terdiri atas piutang netto dan penyisihan piutang PBB-P2 yang tidak tertagih beserta dokumen pendukungnya. Dokumen pendukung tersebut dapat berupa daftar SPPT yang belum lunas, SKP, STP, dokumen penagihan yang sedang dilakukan penagihan aktif, atau Kertas Kerja Penyisihan Piutang PBB-P2 yang tidak tertagih. Dalam penyerahan data piutang PBB-P2, Ditjen Pajak mempunyai tanggung jawab untuk menyerahkan data dan saldo piutang PBB-P2 yang seakurat mungkin. Untuk itu, sebelum penyerahan data piutang, Ditjen Pajak telah melaksanakan kegiatan pemeliharaan basis data PBB-P2. Maksud dilakukannya kegiatan ini adalah untuk pemutakhiran data pembayaran PBB-P2 dan memverifikasi data objek dan/atau subjek PBB-P2 pada basis data PBB yang diindikasikan tidak benar. Dalam kegiatan ini, Ditjen Pajak bekerja sama dengan Kantor Desa/Kelurahan dan Kantor Kecamatan di wilayah KPP Pratama setempat.

A. TIMBULNYA PIUTANG PBB-P2

Dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Piutang Negara didefinisikan sebagai jumlah uang yang wajib dibayar kepada Pemerintah Pusat dan/atau hak Pemerintah Pusat yang dapat dinilai dengan uang sebagai akibat perjanjian atau akibat lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan atau akibat lainnya yang sah. Berdasarkan definisi tersebut, maka piutang negara merupakan sejumlah uang yang wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan kepada negara sehingga negara wajib mengupayakan untuk menagihnya.

Salah satu jenis piutang negara adalah piutang pajak termasuk piutang PBB-P2. Saat PBB-P2 dikelola oleh Ditjen Pajak, PBB-P2 terutang setiap tahun berdasarkan SPPT yang disampaikan oleh petugas kepada wajib pajak. PBB-P2 terutang dapat pula timbul berdasarkan penerbitan SKP atau STP. Sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintahan yang menyatakan bahwa basis akuntansi untuk aset adalah basis akrual, maka piutang PBB-P2 terjadi pada saat hak negara/daerah untuk menagih timbul. Adapun jumlah piutang PBB-P2 meliputi pokok pajak dan/atau denda administrasi berdasarkan SPPT/SKP/STP.

Piutang PBB-P2 akan terus tercatat dalam laporan keuangan apabila pada tahun-tahun berikutnya wajib pajak belum membayar/melunasi piutangnya, bahkan akan bertambah jumlahnya apabila tahun-tahun berikutnya wajib pajak juga tidak membayar kewajiban-kewajiban perpajakan termasuk sanksi administrasi di tahun yang bersangkutan. Sesuai ketentuan yang berlaku untuk perpajakan negara, piutang PBB-P2 masih belum kedaluwarsa sampai dengan 10 tahun, sehingga tunggakan piutang PBB-P2 yang dialihkan kepada pemda berjumlah cukup besar dan menjadi beban yang cukup berat bagi pemda.

Terjadinya piutang pajak termasuk piutang PBB-P2 disebabkan oleh faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam kegiatan pemungutan PBB-P2 itu sendiri. Beberapa faktor tersebut antara lain:

1. Kurangnya kesadaran/kepatuhan wajib pajak

Pembayaran pajak erat kaitannya dengan kesadaran/kepatuhan untuk membayar pajak. Semakin kecil tingkat kesadaran/kepatuhan wajib pajak untuk membayar pajak, maka semakin besar pula jumlah pajak terutang yang tidak dilunasi/dibayar, yang pada akhirnya akan menimbulkan piutang pajak. Tingkat kesadaran/kepatuhan wajib pajak dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain kurangnya pengetahuan perpajakan termasuk sanksi-sanksi di bidang perpajakan, kurangnya informasi mengenai peran dan fungsi pajak bagi pembangunan negara, dan tingkat pendapatan wajib pajak yang tidak sebanding dengan jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak.

2. Kurang akuratnya penetapan pajak terutang

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, PBB-P2 merupakan jenis pajak yang dipungut berdasarkan sistem official assessment. Dalam sistem ini, pajak yang terutang ditetapkan oleh fiskus melalui kegiatan pendataan yang dilakukan secara berkala. Dengan demikian, fiskus mempunyai kewajiban untuk selalu

memperbaharui data yang terkait dengan objek pajak, sehingga jumlah pajak yang ditetapkan dalam SPPT sesuai dengan keadaan objek pajak terkini dan pajak tersebut dibebankan kepada pemilik objek pajak yang sesungguhnya.

Saat pemungutan PBB-P2 masih dilakukan oleh Ditjen Pajak, dasar perhitungan pajak terutang yang tercantum dalam SPPT seringkali tidak sesuai dengan keadaan objek terkini. Kesalahan lain yang ditemui adalah nama pemilik/wajib pajak yang tercantum dalam SPPT tidak sesuai dengan nama pemilik/wajib pajak sebenarnya, objek pajak yang tercantum dalam SPPT tidak ditemukan fisiknya, dan penerbitan SPPT ganda atas objek pajak yang sama dengan nama pemilik yang berbeda. Akibat kesalahan-kesalahan tersebut, wajib pajak menjadi enggan untuk membayar sejumlah nilai pajak terutang yang ditetapkan.

Keakuratan penerbitan SPPT tentu sangat dipengaruhi dengan kemampuan Ditjen Pajak untuk memperbaharui data objek pajak. Untuk melakukan pembaharuan data objek pajak, Ditjen Pajak akan sangat tergantung pada jumlah sumber daya manusia yang menangani urusan PBB-P2 dan kerja sama yang baik dengan pemda yang bersangkutan.

3. SPPT yang tidak sampai ke wajib pajak

Sebagai sarana pemungutan PBB-P2, SPPT harus disampaikan langsung kepada wajib pajak yang bersangkutan. Dalam menyampaikan SPPT, Ditjen Pajak akan melakukan kerjasama dengan kelurahan/kantor desa dimana objek pajak berada untuk menyampaikan SPPT kepada wajib pajak. Kendala yang terjadi adalah SPPT tersebut tidak dapat disampaikan kepada wajib pajak karena lokasi tempat tinggal wajib pajak yang tidak dapat dijangkau, wajib pajak tidak lagi menempati atau menghuni objek pajak yang dimilikinya, dan tidak tersedianya biaya operasional untuk menyampaikan SPPT kepada wajib pajak yang berdomisili di luar kota.

4. Kurang optimalnya tindakan penagihan pajak

Penagihan pajak merupakan suatu proses agar wajib pajak melunasi utang pajaknya. Proses penagihan menjadi proses yang penting dalam alur pemungutan PBB-P2. Agar penerimaan PBB-P2 optimal, maka penagihan juga harus berjalan optimal.

Kendala yang terjadi dalam penagihan PBB-P2 adalah karakteristik piutang PBB yang berbeda dengan jenis pajak lainnya. Nilai piutang PBB-P2 untuk setiap wajib pajak pada umumnya berjumlah kecil, sehingga jumlah piutang yang harus ditagih oleh Ditjen Pajak kurang signifikan apabila dibandingkan dengan biaya operasional yang

dikeluarkan Ditjen Pajak untuk melakukan seluruh tahap-tahap penagihan. Masalah ini yang menyebabkan kurang optimalnya tindakan penagihan piutang kepada wajib pajak.

5. Permasalahan administrasi pembayaran PBB-P2

Dalam hal pembayaran, wajib pajak dapat membayar sendiri ke bank atau kantor pos dan giro yang ditunjuk atau membayar melalui aparat pemungut PBB-P2 kelurahan/desa yang resmi. Masalah sering timbul saat wajib pajak melakukan pembayaran melalui aparat pemungut PBB-P2 kelurahan/desa, terutama apabila pembayaran tersebut ternyata tidak disetor oleh aparat pemungut PBB-P2 ke bank/kantor pos tempat pembayaran. Permasalahan lainnya adalah pembayaran gelondongan yang dilakukan oleh lurah/kepala desa. Pembayaran gelondongan adalah pembayaran PBB-P2 atas lebih dari satu objek pajak dengan satu bukti pembayaran.

Dari beberapa kasus yang terjadi, lurah/kepala desa sering membayar di muka secara gelondongan sejumlah SPPT sesuai dengan sejumlah target penerimaan PBB-P2 yang dibebankan kepadanya. Pembayaran secara gelondongan ini dilakukan dalam rangka pencapaian target penerimaan PBB-P2 untuk mendapatkan insentif pemungutan dari Pemerintah. Masalah terjadi saat akan dilakukannya pembayaran di bank, untuk pembayaran gelondongan tersebut pihak bank tidak mencocokkan pembayaran tersebut dengan NOP masing-masing objek pajak. Akibatnya, sistem yang ada di Ditjen Pajak tidak mencatatnya sebagai pembayaran/pelunasan karena tidak diketahui wajib pajak mana saja yang melakukan pembayaran.

6. Tidak lancarnya eksekusi penghapusan piutang PBB-P2

Sebelum piutang PBB-P2 dihapuskan, maka piutang tersebut harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam ketentuan perpajakan. Untuk memastikan keadaan wajib pajak atau piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi dan memenuhi persyaratan, maka Ditjen Pajak wajib melakukan penelitian administrasi atau penelitian setempat. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan proses penelitian tersebut, sering terjadi permasalahan yang pada akhirnya akan menghambat keseluruhan proses eksekusi penghapusan piutang PBB-P2. Permasalahan yang sering terjadi dalam proses eksekusi penghapusan piutang PBB-P2, antara lain:

- a. Belum dilaksanakannya tindakan penagihan secara optimal, sebagai syarat suatu piutang PBB-P2 bisa diusulkan untuk dihapus.
- b. Tidak lengkapnya data piutang PBB-P2 yang telah kedaluwarsa pada sistem informasi di Ditjen Pajak. Ketidaklengkapan data ini termasuk tidak tercatatnya

penerapan tahapan tindakan penagihan, keterangan mengenai pembayaran maupun angsuran untuk beberapa kasus piutang yang akan kedaluwarsa.

B. PENGGOLONGAN KUALITAS PIUTANG

Dalam pengelolaan piutang pajak dikenal istilah penyisihan piutang pajak tidak tertagih. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 201/PMK.06/2010 tentang Kualitas Piutang Kementerian Negara/Lembaga dan Pembentukan Penyisihan Piutang Tidak Tertagih, Penyisihan Piutang Pajak Tidak Tertagih didefinisikan sebagai cadangan yang harus dibentuk sebesar persentase tertentu dari akun piutang pajak berdasarkan penggolongan kualitas piutang pajak. Penyisihan piutang pajak tidak tertagih ini sangat penting dalam rangka penyajian aset berupa piutang pajak di neraca dengan nilai bersih yang dapat direalisasikan (*net realizable value*).

Penyisihan Piutang Tidak Tertagih pada Kementerian Negara/Lembaga wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Dalam rangka melaksanakan prinsip kehati-hatian tersebut, maka menteri/pimpinan lembaga wajib menilai kualitas piutang, memantau dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan agar hasil penagihan piutang yang telah disisihkan senantiasa dapat direalisasikan. Untuk membentuk penyisihan piutang pajak tidak tertagih, perlu dilakukan penilaian kualitas piutang pajak dengan mempertimbangkan jatuh tempo pembayaran dan upaya penagihan. Dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 201/PMK.06/2010, kualitas piutang pajak itu sendiri didefinisikan sebagai hampiran atas ketertagihan piutang pajak yang diukur berdasarkan kepatuhan membayar kewajiban oleh Penanggung Pajak. Setelah dilakukan penilaian kualitas piutang, selanjutnya dilakukan penggolongan atas kualitas piutang tersebut. Penggolongan kualitas piutang juga berperan dalam menentukan pelaksanaan tindakan aktif dan manajemen administrasi piutang pajak sebagai upaya peningkatan kinerja dan pencapaian target pencairan piutang pajak.

Sesuai dengan Perdirjen Pajak Nomor Per-02/PJ/2012 tentang Penggolongan Kualitas Piutang Pajak dan Cara Penghitungan Penyisihan Piutang Pajak sebagaimana diubah dengan Perdirjen Pajak Nomor Per-02/PJ/2013 dan Per-07/PJ/2013, kualitas piutang PBB-P2 digolongkan dalam 4 (empat) kualitas, yaitu kualitas lancar, kualitas kurang lancar, kualitas diragukan, dan kualitas macet. Ketentuan masing-masing golongan kualitas piutang adalah sebagai berikut:

1. Piutang PBB-P2 digolongkan dalam kualitas lancar apabila mempunyai umur piutang pajak sampai dengan 2 (dua) tahun.

2. Piutang PBB-P2 digolongkan dalam kualitas kurang lancar apabila mempunyai umur piutang pajak lebih dari 2 (dua) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun.
3. Piutang PBB-P2 digolongkan dalam kualitas diragukan apabila mempunyai umur piutang pajak lebih dari 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
4. Piutang PBB-P2 digolongkan dalam kualitas macet apabila:
 - a. mempunyai umur piutang pajak lebih dari 10 (sepuluh) tahun;
 - b. memenuhi syarat untuk dihapuskan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan dan telah dibuat hasil laporan penelitian administrasi atau laporan hasil penelitian setempat yang menyimpulkan bahwa piutang tersebut memenuhi syarat diusulkan untuk dihapuskan; atau
 - c. ketetapan PBB-P2 yang meliputi SPPT, SKP, STP, berdasarkan hasil pemutakhiran data objek dan/atau subjek pajak, memenuhi syarat untuk dibatalkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, yang pada tanggal laporan keuangan Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan PBB-P2 yang tidak benar belum diterbitkan.

Sehubungan dengan penyerahan piutang PBB-P2 kepada pemda, data piutang PBB-P2 yang diserahkan tersebut telah digolongkan pada masing-masing kualitas piutang PBB-P2. Penggolongan kualitas piutang ini sangat diperlukan oleh pemda untuk menetapkan kebijakan yang akan diambil dalam melaksanakan penagihan piutang tersebut, seperti menentukan prioritas penagihan piutang dan kemungkinan untuk menghapuskan piutang yang dianggap sulit untuk ditagih atau tidak mungkin dilakukan penagihan.

C. PENGELOLAAN PIUTANG PBB-P2

Pengelolaan piutang PBB-P2 merupakan salah satu bagian dalam proses pemungutan PBB-P2 yang tidak dapat dipisahkan untuk mendapatkan hasil yang optimal. Piutang PBB-P2 yang dikelola dengan baik dapat memberikan umpan balik yang positif sebagai sarana untuk melakukan koreksi dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 sehingga sedapat mungkin dapat dihindari pada pemungutan PBB-P2 selanjutnya. Secara umum, pengelolaan piutang PBB-P2 oleh Ditjen Pajak dibagi dalam tiga kelompok, yaitu penatausahaan piutang PBB-P2, penagihan piutang PBB-P2, dan penghapusan piutang PBB-P2.

1. Penatausahaan Piutang PBB-P2

Penatausahaan piutang pajak adalah proses pencatatan dan pelaporan jumlah uang yang menjadi hak pemerintah atau kewajiban pihak lain kepada pemerintah sebagai akibat penyerahan uang, barang dan jasa oleh pemerintah atau akibat lain berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Daftar piutang PBB-P2 dilakukan setiap akhir bulan dengan melakukan identifikasi piutang yang diperkirakan tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi yang bersumber dari Daftar Himpunan Pokok Pembayaran (DHPP)/Buku Induk/Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran PBB-P2 (DHKP) dan daftar piutang PBB-P2 hasil keluaran komputer (SISMIOP).

2. Penagihan Piutang PBB-P2

Penagihan piutang pajak adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita. Dasar hukum penagihan pajak adalah UU No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000.

Tujuan penagihan piutang pajak adalah agar wajib pajak atau Penanggung Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak. Agar tujuan penagihan pajak tersebut tercapai, maka diperlukan serangkaian tindakan yang dapat diambil oleh Juru Sita Pajak mulai dari tindakan penerbitan Surat Teguran atau sejenisnya, kemudian penyampaian Surat Paksa, penyampaian Surat Perintah Melakukan Penyitaan, pelaksanaan penyitaan, pengajuan/permintaan jadwal waktu dan tempat pelelangan, pengumuman lelang, dan pelaksanaan lelang. Tindakan penagihan pajak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan tidaklah harus tuntas dilakukan seluruhnya, namun urutan-urutan tindakan hanya dilanjutkan apabila wajib pajak tidak melunasi utang pajaknya. Misalnya, apabila fiskus menyampaikan Surat Teguran, wajib pajak segera melunasi piutangnya, maka fiskus tidak perlu lagi menyampaikan Surat Paksa dan seterusnya.

Dalam melakukan penagihan piutang PBB-P2, ada hak dan kewajiban wajib pajak yang perlu diperhatikan oleh fiskus maupun wajib pajak sendiri. Hak wajib pajak dalam kegiatan penagihan piutang pajak adalah meminta Juru Sita memperlihatkan tanda pengenal Juru Sita Pajak, menerima salinan Surat Paksa dan Salinan Berita Acara Penyitaan, menentukan urutan barang yang akan dilelang, dan mendapat kesempatan

terakhir untuk melunasi utang pajak beserta denda termasuk biaya penyitaan, iklan, dan biaya pembatalan lelang serta melaporkan pelunasan tersebut kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan sebelum pelaksanaan lelang. Sedangkan kewajiban wajib pajak adalah membantu Juru Sita Pajak dalam melaksanakan tugasnya dengan memperbolehkan memasuki ruangan, tempat usaha, tempat tinggal dan memberikan keterangan lisan atau pun tertulis yang diperlukan dan tidak memindahtangankan, menghipotikkan, atau menyewakan barang yang disita.

3. Penghapusan Piutang PBB-P2

Tujuan penghapusan piutang PBB-P2 adalah untuk mendapatkan data piutang PBB-P2 yang mencerminkan jumlah piutang pajak yang benar dan dapat ditagih atau dicairkan secara efektif. Dengan demikian, piutang PBB-P2 yang sudah tidak dapat ditagih atau tidak mungkin ditagih lagi dapat dihapuskan dari tata usaha piutang PBB-P2, sehingga diharapkan data tunggakan yang ada adalah daftar tunggakan riil yang masih dapat ditagih. Sesuai dengan ketentuan perpajakan yang mengatur penghapusan piutang pajak, piutang PBB-P2 yang dapat dihapuskan adalah piutang PBB-P2 yang tercantum dalam SPPT, SKP, dan STP. Tata cara penghapusan piutang pajak dan penetapan besaran penghapusan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 68/PMK.03/2012. Untuk mengetahui piutang pajak yang telah memenuhi persyaratan penghapusan, maka fiskus wajib melakukan penelitian administrasi dan penelitian setempat.

Ketiga kelompok tahapan pengelolaan piutang sebagaimana telah dijelaskan diatas, merupakan tahapan pengelolaan piutang yang dilaksanakan oleh Ditjen Pajak. Sedangkan pengelolaan piutang PBB-P2 pada pemda mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

PERENCANAAN DAN MONITORING REALISASI PENERIMAAN PBB-P2

PBB-P2 seharusnya dapat menjadi primadona penerimaan daerah, mengingat karakteristik objeknya yang relatif banyak dan bersifat tetap dengan nilai yang selalu naik dari tahun ke tahun. Namun potensi yang besar tersebut membutuhkan sistem pengelolaan yang baik dan dapat diandalkan. Pengelolaan yang baik dimulai dari perencanaan yang baik. Manfaat dari suatu perencanaan adalah adanya arah dan sasaran yang harus dicapai dari waktu ke waktu dan sebagai acuan dalam operasional instansi yang bersangkutan.

Bagi instansi yang diberikan tugas dan fungsi mengelola penerimaan daerah, perencanaan penerimaan merupakan target yang biasanya disajikan secara kuantitatif dan dinyatakan dalam satuan uang yang disusun untuk jangka waktu tertentu. Selain itu, perencanaan (target) dan pencapaian target (realisasi) berkaitan erat dengan kinerja (performance) suatu instansi. Perencanaan penerimaan PBB-P2 dimulai dari penentuan model peramalan penerimaan PBB-P2, perhitungan dan penetapan target penerimaan PBB-P2, sampai dengan penyusunan program kerja untuk mencapai target yang telah ditetapkan serta langkah-langkah antisipatif apabila dalam periode berjalan, target tertentu tidak dapat dicapai.

A. PERENCANAAN REALISASI PENERIMAAN

1. Penentuan Target Penerimaan Pajak

a. Metode *Top Down*

Target penerimaan PBB bersifat top down tersebut ditentukan dari target daerah terlebih dahulu kemudian di break down menjadi target penerimaan per kecamatan. Baru di level kecamatan dibahas penerimaan untuk setiap kelurahan/desa, dengan memperhatikan besarnya potensi penerimaan untuk setiap wilayah kelurahan/desa yang diantaranya NJOP. Dalam menentukan besarnya jumlah rencana penerimaan daerah sektor PBB-P2, kecamatan berpatokan pada banyaknya SPPT.

b. Metode *Bottom Up*

Pemda lebih berperan dalam hal pemberian gagasan awal sampai dengan mengevaluasi program yang telah dilaksanakan sedangkan DPRD sebagai

fasilitator dalam suatu jalannya program. DPPKAD/Dispenda membuat analisis potensi beberapa sektor penerimaan pajak.

2. Penentuan Target Penerimaan Pajak berdasarkan Teori Perencanaan

Dalam perencanaan penerimaan pajak terdapat tiga pendekatan, yaitu (1) makro, (2) mikro, dan (3) inkremental. Pendekatan inkremental lebih praktis dan pragmatis untuk diterapkan pada perencanaan penerimaan pajak daerah. Metode yang digunakan dalam pendekatan inkremental ini dilakukan melalui perhitungan realisasi penerimaan tahun sebelumnya dengan penyesuaian terhadap pertumbuhan ekonomi dan tingkat inflasi. Penyesuaian dapat juga dilakukan terhadap variabel lain seperti bunga, harga dan produksi migas, PDRB, kurs rupiah terhadap dolar, dan faktor lain. Sementara pola *variabel tax base* dapat dijadikan sebagai pilihan dalam melakukan proyeksi penerimaan pajak dengan memperhatikan faktor yang mempengaruhinya antara lain:

- a. Kondisi ekonomi makro;
- b. Daya beli masyarakat;
- c. Penyediaan jasa;
- d. Kebijakan publik; dan
- e. Mobilisasi penduduk.

Dalam melakukan penetapan proyeksi penerimaan pajak daerah, perlu ditentukan klasifikasi potensi penerimaan untuk setiap jenis pajak daerah. Klasifikasi potensi penerimaan pajak dapat digolongkan menjadi:

a. Penerimaan Prima

Pajak daerah yang termasuk klasifikasi penerimaan prima jika rasio tambahan (pertumbuhan) lebih besar atau sama dengan satu.

b. Penerimaan Potensial

Pajak daerah yang termasuk klasifikasi penerimaan potensial jika rasio tambahan (pertumbuhan) lebih kecil atau sama dengan satu dan rasio proporsi atau sumbangannya terhadap rata-rata total penerimaan pajak atau retribusi daerah lebih besar atau sama dengan satu.

c. Berkembang

Pajak daerah yang termasuk klasifikasi berkembang jika rasio tambahan (pertumbuhan) lebih besar atau sama dengan satu dan rasio proporsi atau

sumbangannya terhadap rata-rata total penerimaan pajak daerah lebih besar atau sama dengan satu.

d. Terbelakang

Pajak daerah yang termasuk klasifikasi terbelakang jika rasio tambahan (pertumbuhan) atau sumbangannya terhadap rata-rata total penerimaan pajak daerah keduanya lebih kecil atau sama dengan satu.

Untuk menentukan potensi penerimaan pajak daerah ke dalam klasifikasi tersebut di atas diperlukan 2 indikator pokok, yaitu:

a. Rasio Proporsi

Penentuan rasio proporsi dilakukan dengan membandingkan antara realisasi penerimaan jenis pajak daerah tertentu dengan rata-rata penerimaan pajak daerah. Rata-rata pajak daerah diperoleh dari perhitungan jumlah seluruh penerimaan pajak daerah dibagi dengan jumlah jenis pajak daerah.

b. Ratio Tambahan

Penentuan rasio tambahan dilakukan dengan membandingkan pertumbuhan jenis pajak tertentu dengan pertumbuhan total pajak dan retribusi.

Selama ini penentuan target penerimaan pajak daerah lebih didasarkan pada kaidah inkremental (dinaikkan persentase tertentu dari tahun lalu) seperti yang dilakukan oleh Ditjen Pajak, bukan didasarkan pada potensi penerimaan. Potensi penerimaan daerah untuk masing-masing jenis pajak daerah belum dihitung secara menyeluruh. Pengukuran prestasi kerja dalam penerimaan pajak daerah masih didasarkan pada rasio pengumpulan (*collection ratio*), yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur persentase realisasi penerimaan pajak daerah dari target penerimaan pajak daerah bukan ukuran rasio cakupan (*coverage ratio*), yang meliputi rasio proporsi dan rasio pertumbuhannya. Sedangkan rencana tindakan (*action plan*) peningkatan pendapatan daerah lebih dianggap sebagai kegiatan rutin instansi pemungut.

3. Menaksir Pertumbuhan dengan Teknik Ekstrapolasi

Merupakan salah satu teknik sederhana untuk melakukan penaksiran pertumbuhan, yaitu melakukan penaksiran dengan menggunakan dua data terpilih untuk mewakili sebaran data yang akan disusun penaksirnya. Dengan demikian, teknik ekstrapolasi mengasumsikan bahwa pertambahan nilai variabel terikat untuk setiap satuan perubahan nilai variabel bebas, bersifat tetap (*linear*). Mengingat bahwa teknik dimaksud sangat sederhana, teknik ini dapat menghasilkan nilai taksiran yang rendah akurasinya. Namun

demikian, pada kondisi tertentu (keterbatasan fasilitas teknis, atau keterbatasan data yang tersedia sebagai dasar penaksiran), teknik ekstrapolasi dapat sangat membantu untuk melihat gambaran kasar.

B. MONITORING REALISASI PENERIMAAN PBB-P2

Langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk memonitoring realisasi penerimaan PBB-P2 antara lain pengawasan pemindahbukuan penerimaan PBB-P2 pada tempat pembayaran PBB-P2, Rekonsiliasi data Penerimaan PBB-2, Konfirmasi Penerimaan PBB-P2, Pelaksanaan pembayaran, pemindahbukuan.

Tidak dapat dipungkiri bahwa besarnya penerimaan atau tercapainya target penerimaan dipengaruhi oleh tingkat kesadaran masyarakat dalam membayar pajak. Tidak hanya jenis pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak, jenis pajak yang dibayar berdasarkan ketentuan seperti halnya PBB-P2 juga demikian. Hal-hal berikut ini ditengarai berpengaruh besar terhadap penerimaan PBB-P2 di daerah:

- a. Kesadaran masyarakat yang masih rendah dalam membayar pajak.

Kecenderungan masyarakat kita pada umumnya adalah menekan seminimal mungkin pengeluaran (*cost*) termasuk didalamnya pengeluaran untuk membayar pajak, sehingga seringkali masyarakat baru akan membayar pajak ketika sudah ditagih atau ketika kewajiban perpajakan tersebut dikaitkan dengan layanan pemerintahan.

- b. Masyarakat belum memahami fungsi pajak.

Hal ini menjadi faktor penghambat tersendiri sehingga mereka enggan untuk memenuhi kewajibannya. Keengganan ini lebih disebabkan oleh karena masyarakat belum mengerti benar mengenai pentingnya fungsi pajak, terlebih lagi apabila masyarakat tidak atau belum merasakan secara langsung hasil dari pajak yang mereka bayar. Ketimpangan pembangunan yang dirasakan oleh masyarakat dipelosok negeri menjadikan resistensi tersendiri dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

- c. Kekeliruan dalam dokumen penetapan.

Terjadinya kekeliruan atau kesalahan dalam penetapan besarnya pajak menjadikan faktor penghambat berikutnya. Walaupun secara peraturan perundang-undangan, kekeliruan tersebut dapat dilakukan perbaikan melalui proses pembetulan atau proses keberatan oleh wajib pajak, namun hal tersebut bagi sebagian masyarakat

sulit untuk dilakukan, terlebih lagi bagi masyarakat dengan tingkat pendidikan rendah dan kurangnya sosialisasi mengenai prosedur pengurusan oleh pemda.

d. Tarif yang terlalu besar.

Tarif PBB yang terlalu besar menyebabkan beban pajak yang harus ditanggung oleh masyarakat menjadi semakin besar, apalagi jika besarnya tarif tersebut disebabkan oleh kenaikan tarif dari tahun-tahun sebelumnya. Para pakar berpendapat, bahwa tidak selamanya kenaikan tarif pajak menyebabkan kenaikan penerimaan. Bisa saja yang terjadi adalah wajib pajak akan melakukan berbagai upaya untuk menekan beban pajaknya atau sebagian pelaku usaha harus gulung tikar dan berhenti usahanya karena beban pajak yang terlalu besar, jika terjadi demikian maka dapat dipastikan bahwa jumlah objek pajak akan berkurang yang akhirnya menyebabkan turunnya penerimaan.

e. Belum tegasnya penerapan sanksi hukum terhadap pajak daerah.

PBB-P2 pada dasarnya merupakan pajak daerah yang relatif murah untuk sebagian masyarakat, hanya jumlah objeknya yang relatif banyak dan tersebar diseluruh wilayah daerah. Kondisi ini menyebabkan sulitnya dilakukan tindakan-tindakan penagihan aktif apabila wajib pajak tertentu tidak membayar. Tentu saja hal tersebut mungkin untuk dilakukan tetapi dengan konsekuensi biaya untuk melakukan penagihan yang relatif lebih besar. Kondisi ini terjadi juga pada pengenaan sanksi hukum kepada wajib pajak, sebagai contoh, akankah dilakukan penagihan aktif sampai dengan surat paksa atau penyitaan atas kewajiban PBB-P2 oleh seorang wajib pajak yang tidak juga membayar PBB-P2-nya sebesar lima puluh ribu rupiah? Sanksi sosial kiranya lebih efektif untuk diberlakukan, dimana bukti bayar PBB-P2 menjadi prasyarat yang harus dilampirkan dalam setiap urusan keperintahan dimulai dari tingkat Kelurahan/Desa.

f. Kurangnya sarana dan prasarana.

Hal ini berkaitan dengan kemudahan untuk melakukan pembayaran atau pengajuan layanan kepada fiskus baik layanan pembetulan, pengurangan atau keberatan atas pajak yang telah ditetapkan. Kurangnya fasilitas atau sulitnya prosedur menyebabkan masyarakat enggan untuk memproses dan akibatnya mereka tidak memenuhi kewajibannya.

Dari faktor-faktor yang menghambat pencapaian target penerimaan PBB-P2 di atas, dapat dilakukan upaya-upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2. Secara umum,

upaya-upaya tersebut dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu dengan cara intensifikasi dan ekstensifikasi.

a. Cara intensifikasi

adalah melakukan pemungutan secara efektif dan efisien pada objek dan subjek PBB-P2 yang sudah ada misalnya melakukan perhitungan potensi, penyuluhan, peningkatan pengawasan dan pelayanan serta melibatkan unsur-unsur pemerintahan sampai tingkat Desa/Kelurahan atau RT/RW jika perlu.

b. Cara ekstensifikasi

adalah melakukan usaha-usaha untuk menjaring wajib pajak baru melalui pendataan dan pendaftaran baru. Bukan tidak mungkin bahwa perkembangan wilayah menyebabkan perubahan kondisi objek pajak sehingga terjadi peningkatan Nilai Jual Objek Pajak. Kondisi tersebut harus ditangkap oleh petugas pajak dengan cara secara proaktif melakukan pendataan ulang dan/atau pendataan baru agar penerimaan dapat bertambah.

Dikaitkan dengan teori perencanaan di atas, apabila PBB-P2 disuatu daerah termasuk dalam kategori prima, maka kebijakan perpajakan yang telah diterapkan pada tahun-tahun sebelumnya (termasuk saat PBB-P2 dikelola oleh KPP) dapat tetap digunakan dengan mempertahankan tingkat pertumbuhan dan kontribusinya terhadap penerimaan daerah. Jika termasuk penerimaan yang potensial, maka upaya yang perlu dilakukan adalah dengan mengintensifkan pemungutan dari objek-objek yang telah ada sehingga terjadi pertumbuhan penerimaan. Untuk klasifikasi berkembang, upaya peningkatan yang dilakukan adalah dengan menggali sumber-sumber baru dengan cara melakukan pendataan baru atau dengan menyesuaikan NJOP yang sudah terlalu lama tidak mengalami penyesuaian. Jika PBB-P2 dalam klasifikasi terbelakang, maka upaya peningkatannya dilakukan dengan melakukan pendataan ulang, merestrukturisasi kebijakan tarif dan penyesuaian kembali NJOP. Tentu saja hal-hal tersebut disandingkan dengan kemampuan masyarakat untuk membayar pajaknya.

SUMBER

1. Undang Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Undang Undang No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa.
3. Undang Undang No. 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
4. Undang Undang No.14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.
5. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah.
6. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah.
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 57 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah.
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 57 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah.
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 110/PMK.03/2009 tentang Pemberian Pengurangan Pajak Bumi Dan Bangunan.
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 82/PMK.03/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 110/PMK.03/2009 tentang Pemberian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan.
11. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-25/Pj/2009 tentang Tata Cara Pengajuan Dan Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi Dan Bangunan.
12. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per - 16/Pj/2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 25/Pj/2009 tentang Tata Cara Pengajuan Dan Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi Dan Bangunan.
13. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/PMK.03/2011 tentang Permohonan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan.
14. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PMK.03/2013 tentang Tata Cara Pembedulan.
15. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-37/Pj/2008 tentang Tata Cara Pembedulan Kesalahan Tulis, Kesalahan Hitung, Dan/ Atau Kekeliruan Penerapan

Ketentuan Tertentu Dalam Peraturan Perundang-Undangan Pajak Bumi Dan Bangunan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

16. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 111/PMK.03/2009 tentang Tata Cara Pengurangan Atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Bumi Dan Bangunan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Dan Pengurangan Atau Pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan, Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Yang Tidak Benar.
17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 201/PMK.06/2010 tentang Kualitas Piutang Kementerian Negara/Lembaga Dan Pembentukan Penyisihan Piutang Tidak Tertagih.
18. Perdirjen Pajak Nomor Per-02/Pj/2012 tentang Penggolongan Kualitas Piutang Pajak Dan Cara Penghitungan Penyisihan Piutang Pajak Sebagaimana Diubah Dengan Perdirjen Pajak Nomor Per-02/Pj/2013 Dan Per-07/Pj/2013.
19. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-533/Pj./2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan Dan Penilaian Objek Dan Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan Dan Atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
20. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-115/Pj./2002 Tentang Perubahan Atas Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-533/Pj/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan Dan Penilaian Objek Dan Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan Dan Atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
21. ADB TA 7184-INO Draft Pedoman Tata Cara Pemungutan PBB-P2.



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan

Gedung Radius Prawiro

Jalan Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat 10710

Website: www.djpk.depkeu.go.id