



PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG  
NOMOR 5 TAHUN 2013

TENTANG  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN  
KABUPATEN BULELENG

PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BULELENG  
TAHUN 2013



SALINAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG  
NOMOR 5 TAHUN 2013  
TENTANG  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BULELENG,

- Menimbang :
- a. bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, sehingga perlu pengaturan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah;
  - b. bahwa Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan Peraturan Daerah;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam wilayah-wilayah Daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
  3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437); sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
  4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4062);

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 8 Tahun 2008 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2008 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 8).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BULELENG

dan

BUPATI BULELENG

MEMUTUSKAN :

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Buleleng.
2. Bupati adalah Bupati Buleleng.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Buleleng.
5. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

7. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perkotaan, perdesaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
8. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah besaran nilai jual yang merupakan batas tertinggi nilai/harga obyek pajak yang tidak dikenakan pajak.
9. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
10. Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti yang selanjutnya disingkat NJOP Pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.
11. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak pungutan daerah atas bumi dan bangunan.
12. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat dalam masa pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
13. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari penghimpunan data obyek pajak dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.
14. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP, adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak.
15. Nomor Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang diberikan sebagai identitas obyek pajak yang bersifat unik, permanen dan nasional.
16. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas nama dan/atau bangunan.
17. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas umum daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.

18. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya dibayar.
21. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa tabungan dan/atau denda.
22. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
23. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

BAB II  
NAMA, OBJEK, DAN SUBJEK PAJAK  
Pasal 2

Dengan nama PBB-P2 dipungut Pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perdesaan dan sektor perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Pasal 3

- (1) Objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
- (2) Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:
  - a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
  - b. jalan tol;
  - c. kolam renang;
  - d. pagar mewah;

- e. tempat olahraga;
- f. galangan kapal, dermaga;
- g. taman mewah;
- h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. menara.

(3) Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB-P2 adalah objek pajak yang :

- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala yang tidak untuk komersial , atau yang sejenis dengan itu;
- d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

(4) Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

#### Pasal 4

- (1) Subjek PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
- (2) Wajib PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
- (3) Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Bupati bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap objek pajak dimaksud.
- (4) Bila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetujui, maka Bupati membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.
- (5) Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Bupati mengeluarkan keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
- (6) Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui dan Bupati segera membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

BAB III  
DASAR PENGENAAN PAJAK, TARIF DAN CARA MENGHITUNGAN PAJAK  
Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah Kabupaten Buleleng.
- (3) Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 6

Tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut :

- a. 0,1 % (nol koma satu persen) untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- b. 0,2 % (nol koma dua persen) untuk NJOP diatas 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Pasal 7

Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi NJOPTKP sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (4).

BAB IV  
WILAYAH PEMUNGUTAN  
Pasal 8

Pajak yang terutang dipungut di Wilayah Daerah tempat bumi dan bangunan berlokasi dalam Wilayah Kabupaten Buleleng.

BAB V  
MASA PAJAK  
Pasal 9

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

BAB VI  
PENETAPAN  
Pasal 10

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

Pasal 11

- (1) Berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), Bupati

menerbitkan SPPT.

- (2) Bupati dapat mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut :
  - a. apabila SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) tidak disampaikan dan setelah Wajib pajak ditegur secara tertulis oleh Bupati sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
  - b. apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

## BAB VII

### TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

#### Pasal 12

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diborongkan.
- (2) Setiap Wajib Pajak, wajib membayar Pajak dengan menggunakan SPPT atau SKPD.
- (3) Pembayaran Pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menggunakan SSPD.

#### Pasal 13

Dalam jangka waktu 5 (lima) Tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau atau Pajak terutang dan ada kredit Pajak.

#### Pasal 14

Tata cara penerbitan, pengisian, dan penyampaian SPOP, SPPT, dan SKPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), Pasal 12 diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 15

- (1) Bupati menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.
- (2) SPPT, SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

#### Pasal 16

- (1) Pajak yang terhutang berdasarkan SPPT, SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan Pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

## BAB VIII

### KEDALUWARSA

#### Pasal 17

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak, menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terhutangnya Pajak,

kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.

- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana di maksud pada ayat (1) tertanggung apabila :
  - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa atau;
  - b. Ada pengakuan hutang pajak dari Wajib Pajak , baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa Tersebut.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b berupa pernyataan Wajib Pajak masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

#### Pasal 18

- (1) Apabila hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa, piutang pajak dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketentuan mengenai tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

#### BAB IX

#### SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 19

SKPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan dan ditagih melalui STPD.

#### BAB X

#### PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRASI

#### Pasal 20

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SPPT, SKPD dan STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Bupati dapat:
  - a. mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundangundangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;

- b. mengurangi atau membatalkan SPPT, SKPD dan STPD yang tidak benar;
  - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
  - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
  - e. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XI  
KETENTUAN PENYIDIKAN  
Pasal 21

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah berwenang melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan Daerah;
  - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
  - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
  - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan Daerah;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XII  
KETENTUAN PIDANA  
Pasal 22

- (1) Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 12 ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XIII  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 23

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2014.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng.

Ditetapkan di Singaraja  
pada tanggal 10 Mei 2013  
BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

Diundangkan di Singaraja  
pada tanggal 10 Mei 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BULELENG,

ttd

DEWA KETUT PUSPAKA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BULELENG TAHUN 2013 NOMOR 5.

Salinan Sesuai Dengan Aslinya  
KABAG HUKUM,

Bagus Gede Berata, SH.  
Pembina IV/a  
NIP. 19630218 198503 1 011

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULELENG  
NOMOR 5 TAHUN 2013  
TENTANG  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

I. UMUM.

Dalam pelaksanaan otonomi daerah, tiap-tiap daerah mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Disamping itu dalam upaya mewujudkan kemandirian daerah perlu dilakukan upaya-upaya intensifikasi dan ekstensifikasi pengelolaan pendapatan asli daerah, sesuai dengan potensi daerah dan kemampuan masyarakat.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah telah diberikan kewenangan lebih luas dalam pengelolaan pajak daerah, diantaranya kewenangan terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari pajak pusat menjadi pajak daerah Kabupaten/Kota.

Ketentuan peralihan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berdasarkan ketentuan yang lama yaitu Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, diberikan batas waktu sampai dengan 31 Desember 2013. Sehubungan dengan hal tersebut dalam upaya mewujudkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan oleh Daerah, maka peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan perlu segera ditetapkan.

Peraturan Daerah ini mengatur berbagai hal yang terkait dengan pengelolaan pajak daerah terutama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, kewajiban dan hak pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemungutan pajak, serta sanksi administratif maupun sanksi pidana bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini. Hal ini dimaksudkan agar dengan beralihnya

pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah, pengelolaannya lebih berdaya guna dan berhasil guna, sehingga dapat mendukung visi Pemerintah Kabupaten Buleleng.

## II. PASAL DEMI PASAL.

### Pasal 1

Cukup jelas

### Pasal 2

Cukup jelas

### Pasal 3

#### Ayat (1)

Cukup jelas

#### Ayat (2)

huruf a

Yang dimaksud dengan jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Cukup jelas

huruf e

Cukup jelas

huruf f

Cukup jelas

huruf g

Cukup jelas

huruf h

Cukup jelas

huruf i

Cukup jelas

#### Ayat (3)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Yang dimaksud dengan "yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan" adalah bahwa obyek itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antar lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan

nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

huruf c

yang dimaksud dengan tidak untuk komersial adalah peninggalan purbakala yang digunakan untuk tidak memperoleh keuntungan, antar lain : candi, monumen dan keraton.

huruf d

Cukup jelas

huruf e

Cukup jelas

huruf f

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan :

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

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan obyek pajak tertentu adalah untuk Daerah tertentu yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, maka penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 6

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

Pasal 7

Nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan NJOPTKP sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

Contoh:

A. untuk NJOP dibawah Rp. 1.000.000.000,-

Wajib Pajak A mempunyai obyek pajak berupa :

- Bumi seluas 12.897 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp. 36.000,-/m<sup>2</sup>;
- Bangunan seluas 70 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp. 505.000,-/m<sup>2</sup>;

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP Bumi : 12.897 m<sup>2</sup> x Rp. 36.000,00 = Rp. 464.292.000,-
2. NJOP Bangunan 70 m<sup>2</sup> x Rp. 505.000,00 = Rp. 35.350.000,-
- Jumlah NJOP Bumi dan Bangunan = Rp. 499.642.000,-
3. NJOPTKP = Rp. 20.000.000,-
4. NJOPKP = Rp. 479.642.000,-
5. Tarif pajak ditetapkan dalam Peraturan Daerah adalah 0,1 %  
PBB-P2 terutang = tarif x (NJOP-NJOPTKP) = 0,1 % x  
Rp. 479.642.000,- = Rp. 479.642,-

B. untuk NJOP > Rp. 1.000.000.000,-

Wajib Pajak B mempunyai obyek pajak berupa :

- Bumi seluas 1.664 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp. 335.000,-/m<sup>2</sup>;
- Bangunan seluas 372 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp. 1.833.000,-/m<sup>2</sup>;

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP Bumi : 1.664 m<sup>2</sup> x Rp. 335.000,00 =Rp. 557.440.000,-
2. NJOP Bangunan: 372 m<sup>2</sup> x Rp. 1.833.000,-=Rp. 590.226.000,-
- Jumlah NJOP Bumi dan Bangunan = Rp. 1.147.666.000,-
- NJOPTKP = Rp. 20.000.000,-
3. NJOPKP = Rp. 1.127.666.000,-
4. Tarif pajak ditetapkan dalam Peraturan Daerah adalah 0,2 %  
PBB-P2 terutang = tarif x (NJOP-NJOPTKP)  
= 0,2 % x Rp. 1.127.666.000,-  
= Rp. 2.255.332,-

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Dalam rangka pendataan, Wajib Pajak akan diberikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak untuk diisi dan dikembalikan kepada Kepala Daerah.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan jelas, benar dan lengkap adalah :

Jelas, berarti penulisan data dalam SPOP dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan daerah maupun Wajib Pajak sendiri. Benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan/atau bangunan, tahun dan harga perolehan dan seterusnya sesuai dengan kolom-kolom/pertanyaan yang tertera pada SPOP.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 16  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 17  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 18  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 19  
Cukup jelas

Pasal 20  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
huruf a  
Cukup jelas  
huruf b  
Cukup jelas  
huruf c  
Cukup jelas  
huruf d  
Cukup jelas  
huruf e  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 21  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
huruf a  
Cukup jelas  
huruf b  
Cukup jelas  
huruf c  
Cukup jelas  
huruf d  
Cukup jelas  
huruf e  
Cukup jelas  
huruf f  
Cukup jelas  
huruf g  
Cukup jelas  
huruf h  
Cukup jelas  
huruf i  
Cukup jelas  
huruf j  
Cukup jelas  
huruf k  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BULELENG NOMOR 5.