



WALIKOTA DENPASAR

PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR

NOMOR 4 TAHUN 2012

TENTANG

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA DENPASAR,

- 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 dan 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 Kota Denpasar Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat:
1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3465);
 2. 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 Nomor 59 Tahun 2008, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

3. 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 5049);
4. 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);
5. 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);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA DENPASAR

Dan

WALIKOTA DENPASAR

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah yang dimaksud dengan :

1. Kota adalah Kota Denpasar.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Denpasar.
3. Walikota adalah Walikota Denpasar.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Denpasar.
5. Dinas Pendapatan adalah Dinas Pendapatan Kota Denpasar
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. 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 apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik,

atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perdesaan dan perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
11. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disebut 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.
12. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
13. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
14. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disebut SPOP, adalah surat yang digunakan Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
15. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
16. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Walikota.
17. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
18. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disebut SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
19. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah atau Surat Keputusan Pembetulan.
20. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.

21. 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.
22. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Walikota untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar pengeluaran daerah.

BAB II

NAMA, DAN OBYEK PAJAK

Pasal 2

Dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dipungut pajak atas Bumi dan 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 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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 .
- (2) Termasuk dalam pengertian Bangunan meliputi :
 - a. jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasenya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
 - b. jalan tol;
 - c. kolam renang;
 - d. pagar mewah;
 - e. tempat olah raga;
 - 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 adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan objek pajak yang :
 - a. digunakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah 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, atau yang sejenis dengan itu;
 - d. merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, 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 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 15.000.000,00 (Lima belas juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Pasal 4

- (1) Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.

BAB III

DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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 wilayahnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 6

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebagai berikut :

- a untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) per tahun.
- b untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) per tahun.

Pasal 7

Besaran Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4).

BAB IV

WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 8

Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dipungut di Wilayah Kota Denpasar.

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.

BAB VI

PENETAPAN PAJAK

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 Walikota, 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 Walikota.

Pasal 11

- (1) Berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), Walikota menerbitkan SPPT.
- (2) Walikota 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 Walikota 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.

Pasal 12

- (1) Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dilarang diborongkan.
- (2) Setiap wajib pajak, wajib membayar pajak terutang berdasarkan SPPT atau SKPD.

Pasal 13

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

Pasal 14

- (1) Tata cara penerbitan, pengisian, dan penyampaian SPPT, SKPD, dan SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 13 diatur dengan Peraturan Walikota.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengisian dan penyampaian SPOP, SPPT, SKPD dan SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 12 ayat (2) dan Pasal 13 diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 15

Walikota dapat menerbitkan STPD jika SPPT atau SKPD tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo.

BAB VII

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

Pasal 16

- (1) Pembayaran pajak yang terutang dilakukan dengan menggunakan SSPD.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan SPPT sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (2) harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.
- (3) SKPD, STPD, dan 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.
- (4) Walikota atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.
- (5) Pajak yang terutang dibayar ke kas umum daerah atau tempat pembayaran lain oleh Walikota.

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 17

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan 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

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

Pasal 18

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau jabatannya, Walikota dapat membetulkan SPPT, SKPD, STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/ atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Walikota dapat:
- mengurangkan atau menghapuskan 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;
 - mengurangkan atau membatalkan SPPT, SKPD, STPD, SKPDN, atau SKPDLB yang tidak benar;
 - mengurangkan atau membatalkan STPD.
 - membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan;
 - mengurangkan atau membatalkan ketetapan pajak terutang dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa ; dan
 - mengurangkan 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 Walikota.

BAB IX

KEDALUWARSA

Pasal 19

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.

- (2) Kedaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila:
 - a. Diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa atau
 - b. Ada pengakuan utang 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 pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 20

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Walikota menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghapusan piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB X

SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 21

SPPT atau 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 XI

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 22

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kota berwenang untuk 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 penggeledaan 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 yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak 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 Kepolisian Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 23

- (1) Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 12 ayat (1) diancam 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 24

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2013.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Denpasar.

Ditetapkan di Denpasar
pada tanggal 8 Juni 2012

WALIKOTA DENPASAR,



RAI DHARMAWIJAYA MANTRA

Diundangkan di Denpasar
pada tanggal 8 Juni 2012

SEKRETARIS DAERAH KOTA DENPASAR,



RAI ISWARA

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR
NOMOR 4 TAHUN 2012
TENTANG
PAJAK BUMI BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

I. UMUM

Pajak Daerah merupakan kontribusi wajib bagi daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain daripada itu, Pajak Daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang memiliki peranan yang sangat strategis dalam meningkatkan kemampuan keuangan daerah dalam membiayai penyelenggaraan Pemerintah Daerah dan pelayanan umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf j Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak Kanupaten/Kota, sehingga Pemerintah Kota Denpasar berwenang memungut Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan Peraturan Daerah.

Peraturan Daerah ini diharapkan menjadi landasan hukum dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sehubungan dengan hak atas bumi dan/atau perolehan manfaat atas bumi dan/atau bangunan kepemilikan, penguasaan dan/atau perolehan manfaat atas bangunan. Selain itu dengan berlakunya Peraturan Daerah ini diharapkan dapat memberikan kesadaran, kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kemampuannya.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup Jelas.

Pasal 2
Cukup Jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "kawasan" adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan dan pertambangan di tanah yang diberikan hak guna usaha perkebunan, tanah yang diberi hak pengusahaan hutan dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup Jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan" adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, hal ini dapat diketahui antara 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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf c

Cukup Jelas.

Huruf d

Cukup Jelas.

Huruf e

Cukup Jelas.

Huruf f

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 4

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 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 pajak 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)

Pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 (tiga) tahun sekali.

Dalam hal terjadi perkembangan pembangunan yang mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, maka penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 6

Cukup Jelas.

Pasal 7

Nilai jual Objek Pajak Bumi dan bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan Nilai Jual Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).

Contoh :

Wajib pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas 800 m² dengan harga jual Rp. 300.000,00/m²
- Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp. 350.000,00/m²
- Taman seluas 200 m² dengan nilai jual Rp. 50.000,00/m²
- Pagar sepanjang 120 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp. 175.000,00/m²

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

1. NJOP Bumi : 800 x 300.000,00 = Rp. 240.000.000,00
2. NJOP Bangunan :
 - a. Rumah dan garasi
400 x Rp. 350.000,00 = Rp. 140.000.000,00
 - b. Taman
200 x Rp. 50.000,00 = Rp. 10.000.000,00
 - c. Pagar
(120 x 1,5) x Rp. 175.000,00 = Rp. 31.500.000,00
- Total NJOP Bangunan = Rp. 181.500.000,00
- Total NJOP Bumi dan Bangunan = Rp. 421.500.000,00
3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 15.000.000,00
4. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 406.500.000,00
5. Tarif Pajak yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,1 %
6. Pajak Bumi dan Bangunan terutang :
0,1 % x Rp. 406.500.000,00 = **Rp. 406.500,00**

Contoh :

Wajib pajak B mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas 1000 m² dengan harga jual Rp. 1000.000,00/m²
- Bangunan seluas 500 m² dengan nilai jual Rp. 1.250.000,00/m²
- Taman seluas 300 m² dengan nilai jual Rp. 100.000,00/m²
- Pagar sepanjang 250 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp. 250.000,00/m²

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

1. NJOP Bumi : 1000 x 1.000.000,00 = Rp. 1.000.000.000,00
2. NJOP Bangunan :
 - d. Rumah dan garasi
500 x Rp. 1.250.000,00 = Rp. 625.000.000,00
 - e. Taman
300 x Rp. 150.000,00 = Rp. 45.000.000,00
 - f. Pagar
(250 x 2) x Rp. 250.000,00 = Rp. 125.000.000,00Total NJOP Bangunan = Rp. 795.000.000,00
Total NJOP Bumi dan Bangunan = Rp. 1.795.000.000,00
3. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 15.000.000,00
4. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 1.780.000.000,00
5. Tarif Pajak yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,2 %
6. Pajak Bumi dan Bangunan terutang :
0,2 % x Rp. 1.780.000.000,00 = **Rp. 3.560.000,00**

Pasal 8

Cukup Jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Karena tahun pajak dimulai pada tanggal 1 Januari, maka keadaan objek pajak pada tanggal tersebut merupakan saat yang menentukan pajak yang terhutang.

Contoh :

- a. Objek pajak tanggal 1 Januari 2013 berupa tanah dan bangunan. Pada tanggal 1 Pebruari 2013 bangunannya dibongkar, maka pajak yang terutang tetap berdasarkan keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari 2013, yaitu keadaan sebelum bangunan dibongkar.
- b. Objek pajak tanggal 1 Januari 2013 berupa sebidang tanah tanpa bangunan di atasnya. Pada tanggal 10 Mei 2013 dilakukan pendataan, ternyata di atas tanah tersebut telah berdiri suatu bangunan, maka pajak yang terutang untuk tahun 2013 tetap dikenakan pajak berdasarkan keadaan pada tanggal 1 Januari 2013, sedangkan bangunannya baru akan dikenakan pada tahun 2014.

Pasal 10

Ayat (1)

Dalam rangka pendataan, Wajib Pajak akan diberikan surat Pemberitahuan Objek pajak untuk diisi dan dikembalikan kepada Walikota.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan jelas, benar dan lengkap adalah :

- Jelas, berarti penulisan dalam data 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

Cukup Jelas.

Pasal 12

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas.

Pasal 14

Cukup Jelas.

Pasal 15

Cukup Jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Contoh

Apabila SPPT diterima oleh Wajib pajak pada tanggal 1 Mei 2013, maka jatuh tempo pembayarannya adalah tanggal 31 Agustus 2013.

Ayat (3)

Contoh

Apabila Wajib pajak menerima surat ketetapan pajak baik berupa SKPD atau STPD atau surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Keberatan atau Putusan banding pada tanggal 1 Juli 2013, yang menyebabkan jumlah pajak terutang bertambah, maka Wajib Pajak harus melunasi pajak terutangnya paling lambat 31 Juli 2013.

Ayat (4)

Contoh :

SPPT tahun pajak 2013 diterima Wajib Pajak pada tanggal 1 Maret 2013 maka jatuh tempo pembayarannya adalah tanggal 31 Agustus 2013 dengan pajak terutang sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah). Namun oleh Wajib Pajak baru dibayar pada tanggal 1 September 2013, maka terhadap Wajib Pajak tersebut dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) yakni : $2\% \times 100.000,- = \text{Rp. } 2000,-$

Pajak terutang yang harus dibayar pada tanggal 1 September 2013 adalah :

Pokok pajak + sanksi administratif = $\text{Rp. } 100.000,- + \text{Rp. } 2000,- = \text{Rp. } 102.000,-$

Bila Wajib Pajak tersebut baru membayar utang pajaknya pada tanggal 10 Oktober 2013, maka terhadap Wajib Pajak tersebut dikenakan denda $2 \times 2\%$ dari pokok pajak, yakni $4\% \times \text{Rp. } 100.000,- = \text{Rp. } 4000,-$.

Pajak yang terutang yang harus dibayar pada tanggal 10 Oktober 2013 adalah :

Pokok Pajak + sanksi administratif = $\text{Rp. } 100.000,- + \text{Rp. } 4000,- = \text{Rp. } 104.000,-$

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Pasal 17

Cukup Jelas.

Pasal 18

Cukup Jelas

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Cukup Jelas.

Pasal 21
Cukup Jelas.

Pasal 22
Cukup Jelas.

Pasal 23
Cukup Jelas.

Pasal 24
Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA DENPASAR TAHUN 2012 NOMOR 4