



BUPATI KULON PROGO

PERATURAN BUPATI KULON PROGO

NOMOR 73 TAHUN 2013

TENTANG

TATA CARA PENGISIAN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK,
PENDAFTARAN, PENDATAAN, PENILAIAN DAN PEMBERIAN NOMOR
OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 ayat (3) dan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan perlu diatur mengenai Tata Cara Pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak, Pendaftaran, Pendataan, Penilaian dan Pemberian Nomor Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak, Pendaftaran, Pendataan, Penilaian dan Pemberian Nomor Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1951;

2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten di Djawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta;
5. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENGISIAN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK, PENDAFTARAN, PENDATAAN, PENILAIAN DAN PEMBERIAN NOMOR OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah adalah lembaga Perangkat Daerah yang mempunyai fungsi, tugas dan tanggung jawab di bidang perpajakan daerah.

5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
9. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.
10. Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang di atasnya melekat hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang dibidang pertanahan.
11. 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.
12. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti yang selanjutnya disebut NJOP Pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.
13. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Subjek Pajak 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.

14. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Objek Pajak 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.
15. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Wajib Pajak 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.
16. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang diberikan sebagai identitas Objek Pajak yang bersifat unik, permanen dan nasional.
17. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak.
18. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi atau NJOP Bangunan.
19. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat 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.
20. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
21. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

22. Pendaftaran objek dan subjek pajak bumi dan bangunan adalah kegiatan subjek pajak untuk mendaftarkan objek pajaknya dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).
23. Pendataan objek dan subjek pajak bumi dan bangunan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah atau pihak lain yang ditunjuk untuk memperoleh data objek dan subjek pajak sesuai prosedur Pembentukan Basis Data.
24. Penilaian objek dan subjek pajak bumi dan bangunan adalah kegiatan Satuan Kerja Perangkat Daerah untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.
25. Peta garis adalah peta yang menggambarkan unsur-unsur di permukaan bumi dalam bentuk bayangan garis, unsur yang digambarkan dinyatakan dalam bentuk simbol, serta dilengkapi dengan legenda.
26. Peta foto adalah peta yang detailnya adalah bayangan fotografis yang sudah dibetulkan serta diberikan keterangan tambahan yaitu data kartografi yang penting, sehingga dapat digunakan sebagai peta.

BAB II

SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) SPOP digunakan dalam proses pendaftaran dan pendataan objek dan subjek pajak, terdiri dari :
 - a. SPOP perorangan; dan
 - b. SPOP kolektif.
- (2) SPOP perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diisi, ditandatangani dan dilengkapi dengan data pendukung oleh subjek pajak atau kuasanya.

- (3) SPOP kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, diisi, ditandatangani dan dilengkapi dengan data pendukung oleh aparat desa/kelurahan.
- (4) SPOP harus disertai Lampiran SPOP (LSPOP) apabila objek pajak terdapat bangunan.
- (5) Formulir SPOP dan LSPOP disediakan dan dapat diperoleh di Satuan Kerja Perangkat Daerah atau tempat lain yang ditunjuk
- (6) Bentuk, isi, dan petunjuk pengisian formulir SPOP dan/atau LSPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) tercantum pada Lampiran I dan Lampiran II dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III

PENDAFTARAN OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 3

- (1) Subjek pajak mendaftarkan objek pajaknya.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara mengambil dan mengisi SPOP dengan dilampiri bukti pendukung berupa :
 - a. foto kopi identitas subjek pajak atau kuasanya;
 - b. surat kuasa dalam hal SPOP diisi dan ditandatangani oleh kuasanya;
 - c. foto kopi bukti kepemilikan hak atas tanah; dan/atau
 - d. bukti pendukung lainnya.
- (3) Subjek pajak yang memiliki NPWP mencantumkan NPWP dalam kolom yang tersedia dalam SPOP.
- (4) SPOP diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan ke Satuan Kerja Perangkat Daerah, paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek pajak atau kuasanya.

BAB IV

PENDATAAN OBJEK PAJAK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 4

- (1) Pendataan objek pajak dan subjek pajak dilakukan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah atau pihak ketiga, dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan paling kurang untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan.
- (2) Pendataan objek pajak dan subjek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan melalui :
 - a. penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, dimana pendataan dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, daerah terpencil atau potensi PBB P2 relatif kecil;
 - b. identifikasi objek pajak, dimana pendataan dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif objek pajak tetapi tidak mempunyai data administrasi PBB P2 3 (tiga) tahun terakhir secara lengkap;
 - c. verifikasi data objek pajak, dimana pendataan dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif objek pajak dan mempunyai data administrasi PBB P2 3 (tiga) tahun terakhir secara lengkap; atau
 - d. pengukuran bidang objek pajak, dimana pendataan dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sketsa peta desa/kelurahan dan/atau peta garis/peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif objek pajak.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan kegiatan teknis pendataan diatur oleh Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah.

BAB V

PENILAIAN OBJEK PAJAK

Pasal 5

- (1) Jenis objek PBB P2 terdiri dari objek pajak umum dan objek pajak khusus.
- (2) Jenis objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
- a. objek pajak standar; dan
 - b. objek pajak non standar.
- (3) Objek pajak standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, memenuhi kriteria sebagai berikut :
- a. tanah : $\leq 10.000 \text{ m}^2$ (lebih kecil atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi);
 - b. bangunan : jumlah lantai ≤ 4 (lebih kecil atau sama dengan empat) lantai; atau
 - c. luas bangunan : $\leq 1.000 \text{ m}^2$ (lebih kecil atau sama dengan seribu meter persegi).
- (4) Objek pajak non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar.
- (5) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
- a. pelabuhan udara;
 - b. pelabuhan laut;
 - c. stasiun kereta api;
 - d. menara *Base Transceiver Station* (BTS);
 - e. pompa bensin;
 - f. stasiun pengisian gas;
 - g. taman rekreasi;
 - h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
 - i. objek lain yang mempunyai konstruksi khusus.

Pasal 6

- (1) Penilaian objek pajak dilaksanakan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah untuk menetapkan NJOP.
- (2) Kegiatan penilaian dapat dilaksanakan melalui :
 - a. penilaian massal, dimana NJOP dihitung dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*computer assisted valuation/CAV*); dan
 - b. penilaian individu diterapkan pada objek pajak non standar dan objek pajak khusus.
- (3) Kegiatan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan tiga pendekatan penilaian, meliputi :
 - a. pendekatan data pasar;
 - b. pendekatan biaya; dan/atau
 - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (4) Penilaian dengan pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan beberapa penyesuaian.
- (5) Penilaian dengan pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dilakukan untuk penilaian bangunan dengan cara memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk membangun baru dikurangi dengan penyusutan.
- (6) Penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilakukan pada objek yang menghasilkan (komersial) dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan atau sewa dalam 1 (satu) tahun terhadap objek pajak dikurangi dengan kekosongan, biaya operasional, dan hak pengusaha.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan kegiatan teknis penilaian diatur oleh Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah.

BAB VI

NOMOR OBJEK PAJAK

Pasal 7

- (1) Setiap objek pajak diberikan NOP.
- (2) Struktur NOP terdiri dari 18 (delapan belas) digit :
 - a. digit ke-1 dan ke-2 merupakan kode provinsi;
 - b. digit ke-3 dan ke-4 merupakan kode kabupaten;
 - c. digit ke-5 sampai dengan digit ke-7 merupakan kode kecamatan;
 - d. digit ke-8 sampai dengan digit ke-10 merupakan kode kelurahan/desa;
 - e. digit ke-11 sampai dengan digit ke-13 merupakan kode nomor urut blok;
 - f. digit ke-14 sampai dengan digit ke-17 merupakan kode urut objek pajak; dan
 - g. digit ke-18 merupakan kode tanda khusus.
- (3) Gambar struktur NOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum pada Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 8

- (1) Pendataan terhadap mutasi utuh tidak menghilangkan NOP induk.
- (2) Pendataan terhadap mutasi pecah, masing-masing penerima pecahan mendapatkan NOP baru, sisa tanah tetap menggunakan NOP lama.
- (3) Pendataan terhadap mutasi pecah tanpa ada sisa, maka NOP diberikan kepada salah satu penerima mutasi pecah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian NOP akan diatur oleh Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2014.

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

Ditetapkan di Wates
pada tanggal 13 Desember 2013
BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

HASTO WARDOYO

Diundangkan di Wates
pada tanggal 13 Desember 2013

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KULON PROGO,

Cap/ttd

ASTUNGKORO

BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO
TAHUN 2013 NOMOR 73