



WALIKOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 76 TAHUN 2023

TENTANG

TATA CARA PENDAFTARAN, PENDATAAN, PENETAPAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURABAYA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka meningkatkan akuntabilitas kinerja dengan memberikan pelayanan prima kepada wajib pajak guna meningkatkan potensi Pajak Bumi dan Bangunan, telah ditetapkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2012 tentang Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan;
- b. bahwa dalam rangka penyesuaian dan penyempurnaan ketentuan mengenai Pendataan dan Penetapan Objek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai perkembangan dan kebutuhan masyarakat, maka Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2012 tentang Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu ditinjau kembali;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pendaftaran, Pendataan, Penetapan dan Pelaporan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4953);
3. 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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400);
7. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 186);

8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
10. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2010 Nomor 10 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 8) sebagaimana telah diubah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 5);
11. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10) sebagaimana telah diubah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 3);
12. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 90 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas Dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 90).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PENDAFTARAN, PENDATAAN, PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.
3. Walikota adalah Walikota Surabaya.

4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya.
6. Unit Pelaksana Teknis Badan yang selanjutnya disingkat UPTB adalah Unit Pelaksana Teknis Badan Pelayanan Pajak Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya.
7. Kepala Unit Pelaksana Teknis Badan Pelayanan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala UPTB adalah Kepala Unit Pelaksana Teknis Badan Pelayanan Pajak Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya.
8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB 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.
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
10. 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 daerah.
11. Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
12. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
13. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
14. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
15. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah formulir yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data rinci objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

16. Pendataan adalah kegiatan untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data Objek Pajak dan/atau Wajib Pajak termasuk informasi geografis Objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan.
17. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
18. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
19. 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.
20. Pemetaan Objek Pajak yang selanjutnya disebut Pemetaan adalah kegiatan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, dan menatausahakan, data Objek Pajak dan/atau Subjek Pajak atau Wajib Pajak untuk menghasilkan informasi geografis terkait Objek Pajak dan Wajib Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan.
21. Peta adalah suatu gambaran dari unsur-unsur alam dan/atau buatan manusia yang berada diatas atau dibawah permukaan bumi yang digambarkan pada suatu bidang datar dengan skala tertentu.
22. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.

BAB II KEWENANGAN

Pasal 2

- (1) Walikota berwenang melakukan pendaftaran, pendataan, dan penetapan PBB atas permohonan Subjek Pajak atau Wajib Pajak dan/atau secara jabatan.
- (2) Kewenangan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilimpahkan kepada Kepala Bapenda.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Walikota ini meliputi :

- a. pendaftaran Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak;

- b. pendataan Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak; dan
- c. penetapan PBB;

BAB IV
PENDAFTARAN
WAJIB PAJAK DAN/ATAU OBJEK PAJAK

Pasal 4

- (1) Setiap Subjek Pajak atau Wajib Pajak yang memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan bumi dan/atau bangunan wajib melakukan pendaftaran Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Kepala Bapenda.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan melampirkan dokumen persyaratan yang dapat dilakukan secara online melalui portal <https://bpkpd.surabaya.go.id/>.
- (3) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas :
 - a. formulir permohonan;
 - b. SPOP dan/atau LSPOP;
 - c. dokumen terkait data Subjek Pajak atau Wajib Pajak;
 - d. dokumen terkait data Objek Pajak;
 - e. dokumen terkait data kepemilikan; dan
 - f. dokumen bukti penguasaan dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan dan/atau dokumen pendukung lainnya.
- (4) Pendaftaran Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. Pendaftaran Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak Baru; atau
 - b. Pendaftaran Pemutakhiran Data Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak.
- (5) Pendaftaran Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak Baru sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a adalah kegiatan untuk mendaftarkan Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak yang belum tercatat dalam sistem administrasi perpajakan Pemerintah Daerah.
- (6) Pendaftaran Pemutakhiran Data Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b adalah kegiatan untuk mendapatkan, mengumpulkan, melengkapi, memperbarui dan menatausahakan data Wajib Pajak dan/atau data Objek Pajak yang telah tercatat dalam sistem administrasi perpajakan Pemerintah Daerah.

- (7) Dalam hal Wajib Pajak tidak melakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Kepala Bapenda dapat menerbitkan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan atas Pajak terutang secara jabatan berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Bapenda.
- (8) Ketentuan pendaftaran Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Bapenda.

BAB V

PENDATAAN WAJIB PAJAK DAN/ATAU OBJEK PAJAK;

Pasal 5

- (1) UPTB melakukan pendataan Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b yang telah melakukan pendaftaran dan melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kegiatan penelitian untuk menganalisa data Wajib Pajak dan/atau data Objek Pajak.
- (3) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas :
 - a. Penelitian Kantor; dan/atau
 - b. Penelitian Lapangan.

Pasal 6

- (1) Penelitian Kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a, dilakukan dengan cara :
 - a. pengolahan data yang disampaikan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak melalui portal <https://bpkpd.surabaya.go.id/> dengan melengkapi persyaratan dan data Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak yang tercatat dalam sistem administrasi perpajakan Pemerintah Daerah; dan
 - b. pengolahan data Objek Pajak yang bersumber dari Instansi Pemerintah, Lembaga, Asosiasi dan pihak lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang pemberian dan penghimpunan data dan informasi yang berkaitan dengan perpajakan.
- (2) Penelitian Lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b, dilakukan dengan peninjauan lapangan terdiri atas :
 - a. Pengukuran Luas Bumi dan Bangunan yang dilakukan dengan cara:
 - 1) menggunakan *global positioning system*;
 - 2) bantuan data penginderaan jauh; dan/atau

- 3) alat ukur lain.
 - b. Pengkonversian peta letak objek pajak yang dilakukan dengan cara:
 - 1) transformasi antar sistem proyeksi; dan/atau
 - 2) digitasi peta analog ke peta digital.
 - c. Identifikasi, penghimpunan data, keterangan, dan/atau bukti mengenai Subjek/Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak termasuk pemotretan dalam dan/atau luar bangunan Objek Pajak
- (3) Hasil Penelitian Kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Kantor.
 - (4) Hasil Penelitian Lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan.
 - (5) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) mengetahui Kepala Sub Bagian Tata Usaha dan Kepala UPTB.

Pasal 7

- (1) Letak objek pajak hasil penelitian lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b dituangkan ke dalam peta PBB Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah memberikan NOP bagi setiap Bumi dan/atau Bangunan yang menjadi Objek Pajak yang termasuk dalam sistem administrasi perpajakan.
- (3) Ketentuan pendataan Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Bapenda.

BAB VI PENETAPAN PBB

Pasal 8

- (1) Penetapan PBB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c terdiri atas :
 - a. Penetapan atas Wajib Pajak;
 - b. Penetapan atas Objek Pajak;

- c. Penetapan atas NJOP Bumi dan/atau Bangunan;
 - d. Penetapan atas NJOP Bumi Bersama dan/atau Bangunan Bersama; dan/atau
 - e. Penetapan PBB terutang.
- (2) Hasil penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diterbitkan SKPD atau SPPT.
- (3) Penerbitan SKPD dilakukan dalam hal SPPT diterbitkan tahun berikutnya.
- (4) Penetapan PBB atas Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a, dilakukan untuk Subjek Pajak yang memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan Objek Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penetapan PBB atas Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dengan ketentuan :
- a. Bumi dan/atau Bangunan tidak dalam perselisihan/sengketa dengan pihak manapun, dan/atau dikuasai oleh pihak lain;
 - b. Bumi dan/atau Bangunan tidak terletak di lahan milik Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah, dan/atau milik lembaga/instansi Negara/Daerah, dan/atau Badan Hukum milik Negara/Daerah, dan/atau milik BUMN/BUMD dan/atau Pihak Lain tanpa seijin tertulis dari pihak terkait; dan
 - c. Bumi dan/atau Bangunan tidak berada dalam daerah/kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dilarang mendirikan Bangunan.
- (6) Penetapan atas NJOP Bumi dan/atau Bangunan, Penetapan atas Nilai Jual Objek Pajak Bumi Bersama dan/atau Bangunan Bersama dan Penetapan PBB terutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c, huruf d dan huruf e adalah hasil dari penilaian menurut keadaan Objek Pajak pada tanggal 1 Januari.
- (7) SKPD terhadap hasil pendataan bahwa Subjek Pajak atau Wajib Pajak telah memiliki, menguasai, dan/atau memanfaatkan Bumi dan/atau Bangunan lebih dari 1 (satu) tahun, maka pajak terutang dihitung dan ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak.
- (8) SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (7) wajib dilunasi paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (9) Ketentuan penetapan PBB sebagaimana diatur pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Bapenda.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku, Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2012 tentang Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2012 Nomor 53) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 10

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Surabaya.

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 13 Juli 2023

WALIKOTA SURABAYA

ttd

ERI CAHYADI

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 13 Juli 2023

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd

Dr. Ikhsan, S.Psi., M.M.
Pembina Utama Madya
NIP 19690809 199501 1 002

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2023 NOMOR 76

	Salinan sesuai dengan aslinya, Ditandatangani secara elektronik oleh : KEPALA BAGIAN HUKUM DAN KERJASAMA Sidharta Praditya Revienda Putra, S.H., M.H. NIP. 197803072005011004
--	--