



WALI KOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

PERATURAN WALI KOTA SURABAYA
NOMOR 10 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 33 TAHUN 2024
TENTANG PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7 TAHUN 2023
TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH BIDANG PAJAK
DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SURABAYA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 4, Pasal 130, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 144, Pasal 145, Pasal 148, Pasal 149, Pasal 160, Pasal 163, Pasal 166, Pasal 176, Pasal 177, Pasal 178 dan Pasal 184 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah ditetapkan Peraturan Wali Kota Nomor 33 Tahun 2024 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bidang Pajak Daerah;
 - b. bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 19/PUU-XXII/2024 serta adanya penyesuaian klasifikasi pajak, maka Peraturan Wali Kota Nomor 33 Tahun 2024 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bidang Pajak Daerah perlu ditinjau Kembali;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Nomor 33 Tahun 2024 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bidang Pajak Daerah.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023, Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6845);

8. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 6856) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 6845);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 6322);
12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pemungutan Pajak Barang dan Jasa Tertentu atas Tenaga Listrik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6848);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);

15. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangundangan (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 Perundangundangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 186);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2022 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1781);
17. 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 dengan 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);
18. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2023 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 5);
19. Peraturan Wali Kota 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);
20. Peraturan Wali Kota Surabaya Nomor 121 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Unit Pelaksana Teknis Badan Pelayanan Pajak Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 121).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA TENTANG PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7 TAHUN 2023 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH BIDANG PAJAK DAERAH.

Pasal I

Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Nomor 33 Tahun 2024 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bidang Pajak Daerah (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2024 Nomor 34) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 5 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

(1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

(2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. Pemindahan hak karena :

1. jual beli;

2. tukar menukar;

3. hibah;

4. hibah wasiat;

5. waris;

6. pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lain;

7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

8. penunjukan pembeli dalam lelang;

9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

10. penggabungan usaha;

11. peleburan usaha;

12. pemekaran usaha; atau

13. hadiah;
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. diluar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:
- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
 - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - d. pada tanggal putusan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap untuk putusan pengadilan;
 - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
 - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

- (5) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli
- (6) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a adalah perjanjian pengikatan jual beli lunas yang dibuat di hadapan Notaris.
- (7) Objek BPHTB yang dikecualikan sebagai Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan:
 - a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. untuk Badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang keuangan negara;
 - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak, pengakuan hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
 - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah/masyarakat keluarga miskin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (8) Objek BPHTB yang dikecualikan sebagai Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak, pengakuan hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf e antara lain:
- a. memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama, misalnya perpanjangan Hak Guna Bangunan; dan/atau
 - b. perolehan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah yang telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah untuk rumah tinggal tanpa adanya perubahan nama, termasuk pemindahan hak karena waris.
- (9) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (10) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (9) ditetapkan sebagai berikut:
- a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; atau
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (11) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

- (12) Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui sebagaimana dimaksud pada ayat (11), apabila tidak terdapat data transaksi jual beli pada zona nilai tanah yang sama.
- (13) Nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b dapat ditentukan dalam standar nilai pasar.
- (14) Standar nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (13) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (15) Apabila wajib pajak dan/atau Notaris/PPAT tidak mengisi nilai pasar atau mengisi nilai pasar dibawah standar nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (14) pada entry BPHTB Online, maka Nilai perolehan Objek Pajak ditentukan berdasarkan standar nilai pasar atau berdasarkan penilaian/appraisal.
- (16) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (17) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).
- (18) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang tidak dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah).
- (19) Dalam hal telah mendapatkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai dasar pengurang pengenaan BPHTB maka tidak mendapatkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak untuk objek pajak lainnya, kecuali perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud pada ayat (10) diberikan satu kali dalam 1 (satu) tahun masa pajak.

2. Ketentuan Pasal 6 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

(1) Objek PBJT merupakan penjualan, penyerahan, dan/atau konsumsi barang dan jasa tertentu yang meliputi:

- a. Makanan dan/atau Minuman;
- b. Tenaga Listrik;
- c. Jasa Perhotelan;
- d. Jasa Parkir; dan
- e. Jasa Kesenian dan Hiburan.

(2) Jasa Perhotelan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi jasa penyediaan akomodasi dan fasilitas penunjangnya, serta penyewaan ruang rapat/pertemuan pada penyedia jasa perhotelan seperti:

- a. Hotel;
- b. Hostel;
- c. Villa;
- d. Pondok Wisata;
- e. Motel;
- f. Losmen;
- g. Wisma Pariwisata;
- h. Pesanggrahan;
- i. Rumah penginapan / Guest House / Bungalow / Resort / Cottage;
- j. Tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel, meliputi:
 1. Rumah/rumah kos;
 2. Kos; dan/atau
 3. Apartemen dan kondominium,yang disediakan sebagai jasa akomodasi selayaknya akomodasi hotel dengan ketentuan:
 - a) bentuk persewaan (kontrak) untuk jangka waktu harian;
 - b) bentuk persewaan (kontrak) untuk jangka waktu tidak lebih dari 1 (satu) bulan;

- c) bentuk persewaan (kontrak) untuk jangka waktu lebih dari 1 (satu) bulan tetapi pembayaran dilakukan setiap bulan;
- d) ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b) dan huruf c) paling sedikit dilengkapi dengan fasilitas utama dan/atau fasilitas tambahan;
- e) fasilitas utama sebagaimana dimaksud pada huruf d) berupa:
 - 1) tempat tidur; dan
 - 2) kamar mandi/toilet di dalam kamar.
- f) fasilitas tambahan sebagaimana dimaksud pada huruf d) berupa:
 - 1) pendingin udara (*air conditioning*);
 - 2) binatu (*laundry and dry cleaning*);
 - 3) furnitur dan perlengkapan tetap (*fixture*);
 - 4) telepon;
 - 5) brankas (*safety box*);
 - 6) internet;
 - 7) televisi satelit/kabel;
 - 8) kulkas; dan/atau
 - 9) tempat parkir.

3. Ketentuan huruf a dan huruf f Pasal 9 dihapus sehingga berbunyi sabagai berikut:

Pasal 9

Masa Pajak Daerah ditetapkan sebagai berikut:

- a. dihapus.
- b. BPHTB adalah pada saat terjadinya perolehan hak;
- c. PBJT atas jasa perhotelan adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) bulan kalender;
- d. PBJT atas makanan dan/atau minuman adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu tertentu paling singkat 1 (satu) hari;
- e. PBJT atas jasa kesenian dan hiburan yang:
 - 1. bersifat tetap adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) bulan kalender; dan

2. bersifat insidental adalah ditetapkan dalam satuan hari sesuai dengan jangka waktu penyelenggaraan;
- f. dihapus.
 - g. PBJT atas tenaga listrik adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) bulan;
 - h. PBJT atas jasa parkir bagi:
 1. penyelenggaraan tempat parkir tetap termasuk penyediaan penitipan kendaraan bermotor, progresif, vallet dan khusus yang menggunakan mesin parkir atau yang menggunakan karcis porporasi ditetapkan 1 (satu) bulan kalender; dan
 2. penyelenggaraan tempat parkir tetap progresif, vallet dan khusus, termasuk penyediaan penitipan kendaraan bermotor, yang tidak menggunakan mesin parkir atau yang menggunakan karcis porporasi dan penyelenggaraan tempat parkir yang bersifat insidental ditetapkan dalam satuan hari sesuai dengan jangka waktu penyelenggaraan;
 - i. PAT adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) bulan kalender;
 - j. Opsen PKB adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender; dan
 - k. Opsen BBNKB adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
4. Di antara Pasal 11 dan Pasal 12 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni pasal 11A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11A

Tahun Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Bagian Tahun Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 berlaku bagi PBB-P2 dan Pajak Reklame.

5. Ketentuan Pasal 21 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21

- (1) Kepala Bapenda menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP dan LSPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.

- (2) Kepala Bapenda dapat menerbitkan SKPD PBB-P2 dalam hal:
 - a. SPOP dan LSPOP tidak disampaikan oleh Wajib PBB-P2 dan setelah Wajib PBB-P2 ditegur secara tertulis oleh Kepala Bapenda; dan/atau
 - b. hasil Pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah PBB-P2 yang terutang lebih besar dari jumlah PBB-P2 yang dihitung berdasarkan SPOP dan LSPOP yang disampaikan oleh Wajib PBB-P2.
- (3) Dalam hal terjadinya pendaftaran dan/atau pendataan Wajib PBB-P2 dan/atau Objek PBB-P2 baru setelah tanggal 1 januari, Kepala Bapenda dapat menerbitkan SKPD PBB-P2.
- (4) Penerbitan SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam hal SPPT diterbitkan tahun berikutnya.
- (5) SKPD terhadap hasil pendataan, bahwa Subjek PBB-P2 atau Wajib PBB-P2 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.
- (6) SKPD terhadap hasil pendataan bangunan secara serentak, maka penghitungan dan penetapan pajak terutang ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak saat terutangnya pajak.
- (7) SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan kepada Wajib Pajak secara manual atau elektronik melalui laman/portal Bapenda.
- (8) SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal terbitnya SKPD.
- (9) Bentuk dan isi formulir SPPT dan SKPD PPB-P2 ditetapkan dengan Keputusan Kepala Bapenda.
- (10) SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diterbitkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak membayar atau melunasi PBB-P2 yang terutang terlebih dahulu dalam jangka waktu yang ditentukan dalam surat pemberitahuan;

- b. dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi ketentuan huruf a, maka permohonan pelayanan PBB-P2 dimaksud, tidak dapat ditindaklanjuti.
6. Ketentuan ayat (3) dan ayat (4) Pasal 26 diubah dan di antara ayat (4) dan ayat (5) disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (4a), sehingga Pasal 26 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 26

- (1) Dalam hal Objek PBJT atas Tenaga Listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, dasar pengenaannya adalah Nilai jual Tenaga Listrik yang ditetapkan untuk Tenaga Listrik yang dihasilkan sendiri dihitung berdasarkan:
- a. Kapasitas tersedia;
 - b. Tingkat penggunaan listrik;
 - c. Jangka waktu pemakaian listrik; dan
 - d. Harga satuan listrik yang berlaku di wilayah Daerah.
- (2) Kepala Bapenda menetapkan besaran harga satuan listrik yang berlaku di wilayah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota tersendiri.
- (3) Dalam hal Objek PBJT atas Jasa Kesenian dan Hiburan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf e, Wajib Pajak PBJT atas Jasa Kesenian dan Hiburan wajib menetapkan dan/atau memberlakukan *First Drink Charge (FDC)*, *Room Charge*, *Table Charge*, *Facility Charge*, Harga Tiket Masuk (HTM) atau sejenisnya.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak tidak menetapkan dan/atau memberlakukan *First Drink Charge (FDC)*, *Room Charge*, *Table Charge*, *Facility Charge*, Harga Tiket Masuk (HTM) atau sejenisnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka Kepala Bapenda menetapkan *First Drink Charge (FDC)*, *Room Charge*, *Table Charge*, *Facility Charge*, Harga Tiket Masuk (HTM) atau sejenisnya sesuai dengan harga jual barang dan/atau jasa sejenis sebagai dasar pengenaan Objek PBJT atas Jasa Kesenian dan Hiburan yang akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota tersendiri.

- (4a) Dalam hal Wajib PBJT diskotek, karaoke, kelab malam, bar dan mandi uap/spa melakukan penjualan, penyerahan dan/atau konsumsi Barang an Jasa Tertentu untuk beberapa jenis PBJT pada 1 (satu) lokasi usaha yang sama, pemungutan PBJT dilakukan sesuai dengan Objek PBJT.
- (5) Kepala Bapenda dapat menetapkan besarnya tarif sewa parkir tetap untuk Pajak jasa parkir apabila penyelenggara tempat parkir tidak memungut sewa parkir kepada penerima jasa parkir.
- (6) Dasar penetapan besarnya tarif sewa parkir tetap untuk Pajak jasa parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung dengan memperhatikan luas area parkir, jumlah rata-rata kendaraan yang diparkir setiap hari, jumlah hari operasional tempat penyelenggaraan parkir dalam 1 (satu) bulan dan jenis tarif sewa parkir tetap.
- (7) Besarnya tarif sewa parkir tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur sebagai berikut:
- a. kendaraan truck dengan gandengan, trailer atau kendaraan lain yang sejenis, sebesar Rp.10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
 - b. kendaraan truck, bus dan alat besar / berat atau kendaraan lain yang sejenis, sebesar Rp.6.000,00 (enam ribu rupiah);
 - b. kendaraan Truck mini dan kendaraan lain yang sejenis, sebesar Rp.5.000,00(lima ribu rupiah);
 - c. kendaraan mobil sedan, pick up atau kendaraan lain yang sejenis, sebesar Rp.4.000,00 (empat ribu rupiah);
 - d. kendaraan sepeda motor, sebesar Rp.2.000,00 (dua ribu rupiah);
 - e. kendaraan sepeda, sebesar Rp.1.000,00 (seribu rupiah).

7. Ketentuan ayat (7) diubah dan setelah ayat (8) ditambahkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (9) sehingga Pasal 31 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 31

- (1) Wajib pajak melakukan pembayaran Pajak Terutang menggunakan SSPD.
- (2) Wajib Pajak dapat melakukan pembayaran secara:
 - a. langsung/ *direct payment*; atau
 - b. *online payment*.
- (3) Pembayaran langsung/*direct payment* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilakukan melalui:
 - a. loket pembayaran Bapenda atau instansi yang ditunjuk Bapenda;
 - b. mobil keliling Pajak Daerah;
 - c. bank umum, badan/ lembaga keuangan atau kantor pos yang ditetapkan oleh Wali Kota; atau
 - d. kanal pembayaran yang telah memiliki kerjasama pada bank umum, badan/ lembaga keuangan.
- (4) Pembayaran secara *online payment* dilakukan melalui *e-payment* pada bank umum, badan/ lembaga keuangan yang ditunjuk oleh Wali Kota.
- (5) Pembayaran *e-payment* pada bank umum atau badan/ lembaga keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) termasuk kanal pembayaran yang telah memiliki kerjasama pada bank umum atau badan/ lembaga keuangan.
- (6) Khusus untuk pembayaran BPHTB yang dilakukan secara *online payment* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan dengan menggunakan SSPD elektronik atau eSSPD BPHTB.

(7) e-SSPD BPHTB dilakukan pendaftarannya dengan ketentuan:

- a. Pendaftaran e-SSPD BPHTB atas:
 1. peristiwa hukum pemindahan hak dengan akta didaftarkan oleh PPAT/Notaris;
 2. perolehan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang didaftarkan oleh Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang Negara; atau
 3. yang bukan termasuk huruf a dan b dapat didaftarkan oleh Wajib Pajak/Kuasanya.
- b. PPAT/Notaris atau Kepala Kantor Lelang Negara atau Wajib Pajak melakukan pendaftaran objek BPHTB melalui laman Bapenda dengan mengisi data dan melengkapi persyaratan pendaftaran objek BPHTB yang terdiri dari Identitas Wajib Pajak, Data Objek BPHTB, Data Kepemilikan Tanah dan/atau Bangunan, Foto Objek, Bukti Peralihan dan Pernyataan perolehan hak;
- c. Petugas melakukan penelitian/verifikasi atas data dan persyaratan pendaftaran e-SSPD BPHTB yang telah masuk ke dalam laman Bapenda sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. Khusus untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah, Petugas melakukan penelitian/verifikasi atas nilai pasar sesuai dengan standar nilai pasar atau appraisal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (13);
- e. Pendaftaran e-SSPD BPHTB yang telah lengkap dan benar disetujui secara sistem oleh Petugas dan sistem secara otomatis menerbitkan e-SSPD BPHTB yang terdapat ID Bayar Bank dan besarnya BPHTB;

- f. Pendaftaran e-SSPD BPHTB yang tidak lengkap dan/atau tidak benar ditolak melalui sistem oleh Petugas dan harus melakukan proses pendaftaran e-SSPD BPHTB kembali.

(8) Jangka waktu pembayaran Pajak Terutang ditetapkan sebagai berikut:

- a. untuk PBB-P2:
 - 1. paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal pengiriman SKPD;
 - 2. paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal pengiriman SPPT; atau
 - 3. sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam SKPD atau SPPT;
- b. untuk PBJT paling lama 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah berakhirnya masa pajak; dan
- c. untuk Pajak Reklame dan Pajak Air Tanah paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah berakhirnya masa pajak.

(9) Dalam hal wajib pajak diberikan keringanan berupa angsuran, maka jatuh tempo pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (8) didasarkan pada ketetapan pemberian angsuran.

8. Ketentuan ayat (4) Pasal 43 dihapus, sehingga berbunyi sebagai berikut:

- (1) Wajib Pajak menyampaikan permohonan pembetulan SPPT, SPPT, SKPD, SKPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (7), harus memenuhi persyaratan:
 - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SKPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN, kecuali untuk pembetulan SPPT;
 - b. permohonan pembetulan hanya dapat diajukan oleh wajib Pajak atau kuasanya secara perseorangan;

- c. permohonan pembetulan diajukan kepada Kepala Bapenda;
- d. terhadap permohonan pembetulan PBB-P2 diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan data Objek PBB-P2 yang dimohonkan pembetulan dengan melampirkan:
 - 1) formulir permohonan;
 - 2) SPOP dan/atau LSPOP;
 - 3) dokumen terkait data Wajib Pajak;
 - 4) dokumen terkait data Objek Pajak; dan
 - 5) dokumen terkait data kepemilikan, penguasaan dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan, dan/atau dokumen pendukung lainnya, dinyatakan telah lengkap dan sesuai;
- e. terhadap permohonan pembetulan Pajak Daerah selain PBB-P2 diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan uraian pembetulan yang dimohonkan dengan melampirkan:
 - 1) fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan; dan
 - 2) asli SPPT, SKPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDKBL atau SKPDN disampaikan secara elektronik, Wajib Pajak melampirkan fotokopi SPPT, SKPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN;
- f. dalam hal SPPT, SKPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN disampaikan secara elektronik, Wajib Pajak melampirkan fotokopi SPPT, SKPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN;
- g. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan; dan

- h. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, apabila Wajib Pajak menguasai permohonan maka surat permohonan ditandatangani oleh Kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan Surat Kuasa.
- (2) Permohonan Pembetulan pengurangan luas Bumi dan/atau Bangunan di SPPT dan/atau SKPD yang menyebabkan perhitungan PBB-P2 terutang menjadi lebih kecil tidak dapat diproses dalam hal sudah dilakukan pembayaran kecuali wajib pajak tidak menuntut pengembalian kelebihan pembayaran.
- (3) Pembetulan luas bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diterbitkan SKPDLB.
- (4) dihapus.
- (5) Dalam hal pembetulan NOP yang menyebabkan luas Bumi dan/atau Bangunan pada SPPT atau SKPD hanya didasarkan pada total NJOP Bumi paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Bangunan paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan/atau Bumi dan Bangunan paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tidak diterbitkan SKPD PBB-P2.
- (6) Wajib Pajak yang mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya tersebut, tidak termasuk pengertian Wajib Pajak yang tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g.
9. Ketentuan ayat (7) Pasal 92 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 92

- (1) Pemberian keringanan Pajak Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk angsuran pembayaran pokok Pajak Daerah paling banyak 12 (dua belas) kali angsuran dalam Tahun Pajak berkenaan.

- (2) Pemberian penundaan pembayaran Pajak Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk penundaan pembayaran pokok Pajak Daerah untuk jangka waktu 6 (enam) bulan.
- (3) Dalam hal pembayaran Pajak Daerah yang ingin mendapatkan keringanan dalam bentuk angsuran pembayaran atau penundaan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Wajib Pajak harus mengajukan permohonan kepada Kepala Bapenda terlebih dahulu.
- (4) Pemberian keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk PBB-P2 dapat diberikan kepada Wajib Pajak yang tidak mampu membayar pajak secara lunas.
- (5) Pemberian pengurangan Pajak Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk pengurangan terhadap pokok Pajak Daerah paling banyak sebesar 75% (tujuh puluh lima persen).
- (6) Pemberian pembebasan Pajak Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk penghapusan dari pengenaan pokok Pajak Daerah.
- (7) Pemberian pembebasan Pajak Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) dapat diberikan kepada pihak yang telah melakukan kerjasama, memberikan TSLP kepada Pemerintah Daerah atau BUMD, dan/atau kepada diplomat asing berdasarkan kebijakan pemerintahan yang diterbitkan oleh Kementerian Luar Negeri.
- (8) Pemberian pembebasan Pajak Daerah yang diberikan kepada pihak yang telah melakukan kerjasama dengan BUMD sebagaimana dimaksud pada ayat (7), disertai permohonan kepada Kepala Bapenda terlebih dahulu yang diajukan oleh BUMD.

10. Setelah ayat (6) Pasal 134 ditambahkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (7) sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 134

- (1) Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bapenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Wali Kota paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Dalam hal pejabat pembuat akta tanah atau notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
 - b. denda sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (4) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
 - b. melaporkan risalah lelang kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

- (5) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Kewenangan untuk menerima pelaporan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilaksanakan oleh Kepala Bapenda.
- (7) Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan ayat (4) huruf a, mengubah data Wajib Pajak Bumi dan Bangunan pada SPPT apabila Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang perolehannya melalui:
 - a. Jual Beli;
 - b. Hibah;
 - c. Lelang; dan/atau
 - d. pemberian hak baru berdasarkan program pendaftaran tanah sistematis lengkap, setelah Bapenda memperoleh akta dan/atau salinan/fotokopi sertifikat.

Pasal II

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 17 Maret 2025

WALI KOTA SURABAYA,

ttd

ERI CAHYADI

Diundangkan di ...

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 17 Maret 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd

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

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2025 NOMOR 10

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