



WALIKOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

**PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 75 TAHUN 2016**

TENTANG

TATA CARA PERHITUNGAN RETRIBUSI PEMAKAIAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURABAYA,

- Menimbang** : a. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013, atas pemakaian tanah milik/dikuasai Pemerintah Kota Surabaya dikenakan retribusi pemakaian kekayaan daerah berupa retribusi pemakaian tanah;
- b. bahwa agar perhitungan retribusi pemakaian kekayaan daerah berupa retribusi pemakaian tanah dapat dilaksanakan dengan tertib, efektif dan akuntabel, maka perlu menyusun suatu tata cara perhitungan retribusi pemakaian tanah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi Pemakaian Tanah.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/ Jawa Tengah/Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5043);
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara 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 Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
6. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 199);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Tahun 2015 Nomor 2036);
8. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2008 Nomor 8 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya 8) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 20 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 20 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya 18);
9. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2010 Nomor 13 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 11) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2013 Nomor 2 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 2);
10. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 3 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 3);
11. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2011 Nomor 67) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2015 Nomor 12).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PERHITUNGAN RETRIBUSI PEMAKAIAN TANAH.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.

2. Walikota adalah Walikota Surabaya.
3. Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.
4. Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.
5. Retribusi Pemakaian Tanah adalah Retribusi Pemakaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013.
6. Peraturan Daerah adalah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013.
7. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi tertentu.
8. Izin Pemakaian Tanah yang selanjutnya disingkat IPT adalah izin yang diberikan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
9. Hotel adalah suatu bidang usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, untuk setiap orang yang menginap, makan, memperoleh pelayanan dan menggunakan fasilitas lainnya dengan pembayaran.
10. Mall adalah jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup dengan suhu yang diatur dan memiliki jalur untuk berjalan-jalan yang teratur sehingga berada diantara toko-toko kecil yang saling berhadapan.
11. Lebar jalan adalah lebar ruang manfaat jalan, meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya.

BAB II JENIS DAN BESARAN RETRIBUSI IPT

Pasal 2

IPT terdiri atas :

- a. IPT jangka panjang, yang berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun khusus untuk usaha dan rumah tinggal;
- b. IPT jangka menengah, yang berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 (lima) tahun;
- c. IPT jangka pendek, yang berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 2 (dua) tahun.

Pasal 3

Retribusi atas pemakaian tanah terdiri atas :

- a. retribusi pemakaian tanah yang belum pernah diterbitkan IPT untuk jangka menengah dan jangka pendek;
- b. retribusi pemakaian tanah jangka menengah dan jangka pendek setiap tahun;
- c. retribusi pemakaian tanah jangka panjang;
- d. retribusi pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 30 tahun;
- e. pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 20 tahun;
- f. pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 20 tahun;
- g. pembaharuan pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 30 tahun;
- h. pembaharuan pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 20 tahun.

Pasal 4

- (1) Retribusi pemakaian tanah jangka menengah dan jangka pendek dan retribusi pemakaian tanah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b dan huruf c, dibedakan berdasarkan penggunaannya, yaitu :
 - a. perdagangan dan fasilitas umum komersial;
 - b. perdagangan dan fasilitas umum komersial khusus hotel - dan/atau mall; atau
 - c. permukiman dan fasilitas umum non komersial.
- (2) Jenis penggunaan tanah untuk hotel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b antara lain hotel bintang, hotel melati, home stay, guest house, pondok wisata, villa, bungalow, tempat penginapan, losmen, budget hotel, motel atau kondotel.
- (3) Jenis penggunaan tanah untuk mall sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b antara lain mall, shopping center, lifestyle mall atau soho.
- (4) Jenis penggunaan tanah untuk permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain rumah tinggal, rumah kopel, rumah deret, rumah dinas atau rumah diplomat asing.

- (5) Jenis penggunaan tanah untuk fasilitas umum non komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain tempat ibadah, kantor yayasan, kantor organisasi sosial politik, balai RW, pos kamling, fasilitas tuna wisma, panti jompo, panti asuhan, penampungan, panti perawatan/panti rehabilitasi, panti sosial, balai pertemuan warga, playgroup/Taman Kanak-Kanak, fasilitas pendidikan setingkat Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas, Sekolah Luar Biasa, Sekolah Khusus, Perguruan Tinggi, laboratorium penelitian, klinik, poliklinik, balai kesehatan, Balai Kesehatan Ibu dan Anak (BKIA), Rumah Sakit Khusus, Rumah Sakit Umum, Rumah Sakit Bersalin, Rumah Sakit Bersalin atau praktek dokter bersama.
- (6) Jenis penggunaan tanah untuk perdagangan dan fasilitas umum komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah selain yang tersebut pada ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5).

Pasal 5

- (1) Perhitungan retribusi pemakaian tanah berdasarkan fungsinya, pada prinsipnya dilakukan dengan mendasarkan pada penggunaan pemakaian eksisting.
- (2) Berdasarkan pertimbangan tertentu dengan memperhatikan data yang ada, maka Pemerintah Daerah dapat menetapkan fungsi penggunaan tanah yang berbeda dengan usulan fungsi penggunaan tanah oleh pemegang IPT dalam rangka perhitungan retribusi pemakaian tanah.
- (3) Terhadap pemakaian tanah yang belum pernah diterbitkan IPT maka dikenakan retribusi pemakaian tanah yang belum pernah diterbitkan IPT untuk jangka menengah atau jangka pendek dan retribusi tahunan untuk jangka menengah atau jangka pendek.
- (4) Dalam hal terjadi perubahan penggunaan IPT jangka panjang dalam masa berlaku IPT, maka perhitungan retribusi berdasarkan penggunaan baru, dihitung untuk sisa jangka waktu sejak perubahan penggunaan IPT.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan data yang tercantum dalam IPT, selain perubahan karena pengalihan IPT, maka pemegang IPT wajib membayar lunas retribusi tahun terakhir sebelum dilakukan perubahan IPT.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan luasan obyek IPT jangka panjang, maka perhitungan retribusi pemakaian tanah berdasarkan luasan yang baru mendasarkan pada luasan yang tercantum dalam Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dan dihitung untuk sisa jangka waktu sejak revisi luasan IPT.

Pasal 6

- (1) Dalam hal terdapat tanah objek IPT yang terletak pada 2 (dua) jalan yang berbeda, maka perhitungan retribusinya didasarkan pada klasifikasi dengan lebar jalan sesuai dengan alamat persil pada IPT.

- (2) Penentuan lebar jalan dalam rangka perhitungan retribusi pemakaian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Dinas berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan/survey yang dilakukan oleh petugas Dinas.

Pasal 7

Contoh perhitungan retribusi pemakaian tanah adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB III PERHITUNGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 8

- (1) Dalam hal wajib retribusi tidak membayar retribusi tepat waktunya atau kurang bayar, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari besarnya retribusi yang terutang yang tidak atau kurang bayar.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung setiap tahunnya dari besaran nilai pokok retribusi pada tahun tersebut dan paling banyak sebesar 24% (dua puluh empat persen) per tahun.

BAB IV KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 9

- (1) Surat Ketetapan Retribusi Daerah dalam rangka pemungutan retribusi pemakaian tanah yang telah ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Walikota ini, dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Pemungutan retribusi pemakaian tanah yang sedang dalam proses penerbitan Surat Ketetapan Retribusi Daerah, perhitungannya menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Walikota ini.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

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 11 Nopember 2016

WALIKOTA SURABAYA,

ttd.

TRI RISMAHARINI

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 21 Nopember 2016

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd.

HENDRO GUNAWAN

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2016 NOMOR 79

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

IRA TURSILOWATI, S.H., M.H.
Pembina Tingkat I.
NIP. 19691017 199303 2 006

LAMPIRAN PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR : 75 TAHUN 2016
TANGGAL : 11 NOPEMBER 2016

CONTOH PERHITUNGAN RETRIBUSI IZIN PEMAKAIAN TANAH

Wajib retribusi A memiliki objek retribusi pemakaian tanah berupa tanah seluas 100 m² dengan lebar jalan 20 m dan NJOP saat ini sebesar Rp.1.000.000,-.

1. Dalam hal IPT jangka pendek dan jangka menengah untuk penggunaan rumah tinggal, sehingga perhitungan retribusi pemakaian tanah untuk satu tahun adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} &= \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2 \times \text{Index}^*) \\ &= 100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 0.2\% \\ &= \text{Rp. 200.000,-} \end{aligned}$$

2. Dalam hal IPT jangka pendek dan jangka menengah untuk penggunaan kantor, index yang ditetapkan adalah 0.5% sehingga perhitungan retribusi pemakaian tanah untuk satu tahun adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} &= \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2 \times \text{Index}^*) \\ &= 100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 0.5\% \\ &= \text{Rp. 500.000,-} \end{aligned}$$

3. Dalam hal IPT jangka panjang untuk penggunaan rumah tinggal, index yang ditetapkan adalah 10% sehingga perhitungan retribusi pemakaian tanah untuk 20 tahun kedepan adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} &= \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2 \times \text{Index}^*) \\ &= 100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 10\% \\ &= \text{Rp. 10.000.000,-} \end{aligned}$$

4. Dalam hal IPT jangka panjang untuk penggunaan kantor, index yang ditetapkan adalah 20% sehingga perhitungan retribusi pemakaian tanah untuk 20 tahun kedepan adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} &= \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2 \times \text{Index}^*) \\ &= 100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 20\% \\ &= \text{Rp. 20.000.000,-} \end{aligned}$$

5. Dalam hal terdapat utang retribusi sejak tahun 2011-2016, maka retribusi pemakaian tanah untuk penggunaan rumah tinggal yang harus dibayar sesuai dengan penggunaan eksisting, sehingga perhitungan retribusi pemakaian tanah yang terutang adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} &= (\text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2 \text{ **}) \times \text{Index}^*) \times \text{Jumlah tahun retribusi terutang} \\ &= (100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 0.2\%) \times 5 \text{ tahun} \\ &= \text{Rp. 200.000,-} \times 5 \text{ tahun} \\ &= \text{Rp. 1.000.000,-} \text{ (belum termasuk denda)} \end{aligned}$$

6. Dalam hal belum diterbitkan IPT dan **belum ada bangunan** (peresmian), untuk penggunaan rumah tinggal, index peresmian yang ditetapkan adalah 20% dan index perumahan yang ditetapkan adalah 0.2% maka perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 &= (\text{Luas Tanah} \times \text{NJOP/m}^2 \times \text{Index Peresmian}^*) + (\text{Luas Tanah} \times \text{NJOP/m}^2 \times \text{Index}^*) \\
 &= (100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 20 \%) + (100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 0.2\%) \\
 &= \text{Rp. 20.000.000,-} + \text{Rp. 200.000,-} \\
 &= \text{Rp. 20.200.000,-}
 \end{aligned}$$

7. Dalam hal belum diterbitkan IPT namun **sudah ada bangunan** (pemutihan), untuk penggunaan rumah tinggal, index pemutihan yang ditetapkan adalah 4% dan index perumahan yang ditetapkan adalah 0.2% maka perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 &= (\text{Luas Tanah} \times \text{NJOP/m}^2 \times \text{Index Pemutihan}^*) + (\text{Luas Tanah} \times \text{NJOP/m}^2 \times \text{Index}^*) \\
 &= (100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 4\%) + (100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 0.2\%) \\
 &= \text{Rp. 4.000.000,-} + \text{Rp. 200.000,-} \\
 &= \text{Rp. 4.200.000,-}
 \end{aligned}$$

8. Dalam hal terjadi perubahan penggunaan IPT jangka panjang yang berlaku untuk tahun 2000 sampai dengan tahun 2020 dengan keterangan luas tanah 100 m² dengan lebar jalan 20 m dan NJOP Rp. 1.000.000,-, serta penggunaan rumah tinggal. Retribusi pada saat itu telah terbayar lunas untuk 20 tahun kedepan sebesar Rp. 10.000.000,-.

Pada tahun 2016, yang bersangkutan mengajukan permohonan revisi IPT dengan penggunaan berubah menjadi kantor.

Sehingga:

$$\begin{aligned}
 \text{Retribusi kurang bayar} &= \left(\frac{5 \text{ tahun}}{20 \text{ tahun}} \times \text{Retribusi 20 tahun peruntukan perdagangan} \right) - \\
 &\quad \left(\frac{5 \text{ tahun}}{20 \text{ tahun}} \times \text{retribusi yang sudah dibayar} \right) \\
 &= \left(\frac{5 \text{ tahun}}{20 \text{ tahun}} \times 100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 1.000.000,-} \times 20\% \right) - \left(\frac{5 \text{ tahun}}{20 \text{ tahun}} \times \text{Rp. 10.000.000} \right) \\
 &= \text{Rp. 5.000.000} - \text{Rp. 2.500.000} \\
 &= \text{Rp. 2.500.000,-}
 \end{aligned}$$

*) Index yang digunakan adalah berdasarkan ketentuan yang berlaku.

***) apabila NJOP berbeda setiap tahun, maka menggunakan NJOP pada tiap-tiap tahunnya

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

IRA TURSILOWATI, S.H., M.H.
 Pembina Tingkat I.
 NIP. 19691017 199303 2 006

WALIKOTA SURABAYA,

ttd.

TRI RISMAHARINI