SALINAN

BERITA DAERAH
KOTA TANGERANG SELATAN

No.46, 2025 PEMERINTAH KOTA TANGERANG SELATAN. Perubahan Ketiga Atas Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

PROVINSI BANTEN

PERATURAN WALI KOTA TANGERANG SELATAN

NOMOR 46 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN KETIGA ATAS
PERATURAN WALI KOTA NOMOR 20 TAHUN 2024
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA TANGERANG SELATAN,

Menimbang : a. bahwa tata cara pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan telah ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 20 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 54 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

b. bahwa dalam rangka optimalisasi penerimaan Pajak Daerah di Kota Tangerang Selatan, khususnya dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, diperlukan beberapa penyesuaian antara lain pengaturan terkait pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan pajak, sehingga Peraturan Wali Kota sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu dilakukan perubahan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4935);

3. 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 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 Nomor 6856);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);

6. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 147), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2025 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 153);

7. Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 20 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2024 Nomor 20) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 54 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2024 Nomor 54);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 20 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 20 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2024 Nomor 20) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 54 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2024 Nomor 54), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 5 dihapus.
2. Ketentuan Pasal 6 dihapus.
3. Ketentuan Pasal 86 ayat (1) ditambahkan 1 (satu) huruf yakni huruf c, sehingga Pasal 86 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 86

(1) Pengurangan dapat diberikan kepada Wajib Pajak dalam hal:
   a. karena kondisi tertentu Objek Pajak yang ada hubungannya dengan Subjek Pajak dan/atau karena sebab tertentu lainnya;
   b. Objek Pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa; atau
   c. kondisi lainnya yang ditentukan Wali Kota secara jabatan dalam hal untuk meningkatkan kemampuan Wajib Pajak membayar PBB-P2 melalui program Pemerintah Daerah yang diberikan pada waktu tertentu.

(2) Kondisi tertentu Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diberikan kepada:
   a. Wajib Pajak orang pribadi; atau
   b. Wajib Pajak Badan.

(3) Wajib Pajak orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi:
   a. Objek Pajak yang wajib pajaknya orang pribadi Veteran Pejuang Kemerdekaan, Veteran Pembela Kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya;
   b. Objek Pajak berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/ peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang wajib pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah;
   c. Objek Pajak yang wajib pajaknya orang pribadi yang penghasilannya hanya berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban pajaknya sulit dipenuhi;
   d. Objek Pajak yang wajib pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban pajaknya sulit dipenuhi;
   e. Objek Pajak yang wajib pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang NJOP per meter perseginya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan; dan/atau
   f. Objek Pajak yang wajib pajaknya orang pribadi sebagai atlet atau mantan atlet yang berprestasi mewakili negara Indonesia di tingkat internasional.

(4) Wajib Pajak Badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, merupakan Objek Pajak yang wajib pajaknya Badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada Tahun Pajak sebelumnya, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin.

(5) Bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor.

(6) Sebab lain yang luar biasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi bencana non alam, kebakaran, wabah penyakit tanaman, dan/atau wabah hama tanaman.

4. Ketentuan frasa Paragraf 2 Bagian Ketujuh BAB III diubah sehingga frasa Paragraf 2 Bagian Ketujuh BAB III berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 2

Pemberian Keringanan

5. Ketentuan Pasal 103 diubah, sehingga Pasal 103 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 103

(1) Kepala Bapenda karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan keringanan.
(2) Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan sanksi administratif pajak yang dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak.
(3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bunga, denda, dan kenaikan Pajak yang Terutang.
(4) Permohonan pengurangan sanksi administratif pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dituangkan dalam surat permohonan pengurangan sanksi administratif.

6. Ketentuan Pasal 104 diubah, sehingga Pasal 104 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 104

(1) Permohonan pengurangan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (4), harus memenuhi persyaratan:
   a. setiap permohonan diajukan untuk 1 (satu) SKPD atau STPD;
   b. diajukan kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda;
   c. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia;
   d. mengemukakan besarnya persentase pengurangan sanksi administratif yang diminta disertai alasan yang jelas;
   e. melampirkan surat kuasa khusus, dalam hal surat permohonan ditandatangani bukan oleh Wajib Pajak;
   f. melunasi pokok Pajak yang dimintakan pengurangan sanksi administratif; dan
   g. diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, sejak pelunasan pokok Pajak yang dimohonkan pengurangan sanksi administratif.
(2) Surat permohonan pengurangan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (4), paling kurang dilampiri dengan:
   a. fotokopi identitas Wajib Pajak dan fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal permohonan dikuasakan;
   b. dokumen pendukung yang dapat menunjukkan bahwa sanksi administratif dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak;
   c. fotokopi surat pemberitahuan pengajuan keberatan pajak tidak dapat dipertimbangkan, dalam hal Wajib Pajak pernah mengajukan keberatan atas SPPT atau SKP; dan/atau
   d. dokumen pendukung lainnya.
(3) Tanggal penerimaan surat permohonan pengurangan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu:
   a. tanggal terima surat, dalam hal permohonan disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada petugas PST atau petugas yang ditunjuk; atau
   b. tanggal tanda pengiriman surat, dalam hal permohonan disampaikan melalui Pos dengan bukti pengiriman surat.

7. Ketentuan Pasal 105 ayat (1), ayat (2), dan ayat (6) diubah, sehingga Pasal 105 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 105

(1) Kepala Bapenda berwenang memberikan keputusan atas surat permohonan pengurangan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (4) yang tercantum dalam SKPD atau STPD.
(2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam surat keputusan pengurangan sanksi administratif.
(3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan berdasarkan hasil penelitian di kantor dan jika diperlukan dapat dilanjutkan dengan penelitian di lapangan.
(4) Penelitian di kantor dan penelitian di lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan berdasarkan surat tugas dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian.
(5) Dalam hal dilakukan penelitian di lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pejabat yang membidangi pajak harus terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis mengenai waktu pelaksanaan penelitian di lapangan kepada Wajib Pajak atau kuasanya.
(6) Format surat keputusan pengurangan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

8. Ketentuan Pasal 106 ayat (2) diubah, sehingga Pasal 106 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 106

(1) Kepala Bapenda dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penerimaan surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (3), harus memberi keputusan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2).
(2) Keputusan Kepala Bapenda atas surat permohonan pengurangan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1), dapat berupa mengabulkan sebagian atau seluruhnya atau menolak permohonan Wajib Pajak.
(3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan keputusan belum diterbitkan, permohonan yang diajukan dianggap dikabulkan dan Kepala Bapenda harus menerbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.
(4) Atas permintaan tertulis dari Wajib Pajak, Kepala Bapenda harus memberikan keterangan secara tertulis hal yang menjadi dasar untuk menolak atau mengabulkan sebagian permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

9. Di antara Pasal 106 dan Pasal 107 disisipkan 2 (dua) Pasal yakni Pasal 106A dan Pasal 106B serta di antara Pasal 106 dan Pasal 106A ditambahkan 1 (satu) Paragraf yakni Paragraf 3 sehingga Paragraf 3, Pasal 106A, dan Pasal 106B berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 3

Pemberian Pembebasan

Pasal 106A

Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:

a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;
g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (Mass *Rapid Trans*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis;
h. Bumi dan/atau Bangunan berbentuk Rumah Tapak yang berfungsi sebagai tempat tinggal dengan total NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2 sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); dan
i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut PBB-P2 oleh pemerintah.

Pasal 106B

Rumah Tapak yang dikecualikan sebagai objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106A huruf h tidak diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

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 Tangerang Selatan.

Ditetapkan di Tangerang Selatan
pada tanggal 24 September 2025
WALI KOTA TANGERANG SELATAN,
ttd.
BENYAMIN DAVNIE

Diundangkan di Tangerang Selatan
pada tanggal 25 September 2025
SEKRETARIS DAERAH
KOTA TANGERANG SELATAN,
ttd.
BAMBANG NOERTJAHJO

BERITA DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN TAHUN 2025 NOMOR 46

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
Ciputat, 1 Oktober 2025
SEKRETARIAT DAERAH
KOTA TANGERANG SELATAN
Kepala Bagian Hukum,

Ita Kurniasih