



BERITA DAERAH
KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN

PERATURAN BUPATI BANGGAI KEPULAUAN
NOMOR 48 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH
DAN RETRIBUSI DAERAH



BUPATI BANGGAI KEPULAUAN
PROVINSI SULAWESI TENGAH

PERATURAN BUPATI BANGGAI KEPULAUAN
NOMOR 48 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 103 Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Buol, Kabupaten Morowali, dan Kabupaten Banggai Kepulauan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 179, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3900) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Buol, Kabupaten Morowali, dan Kabupaten Banggai Kepulauan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3966);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana diubah 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. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Tahun 2023 Nomor 5);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
2. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
3. Objek Pajak adalah sumber pendapatan yang dikenakan Pajak.
4. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
5. 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.
6. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
7. Subjek Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/menikmati pelayanan barang jasa, dan/atau perizinan.
8. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut retribusi tertentu.
9. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pension, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau

- organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
10. Pajak Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat PKB adalah Pajak atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor.
 11. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat BBNKB adalah Pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan atau pemasukan ke dalam badan usaha.
 12. Kendaraan bermotor adalah semua kendaraan beroda beserta gandengannya yang digunakan di semua jenis jalan darat atau kendaraan yang dioperasikan di air yang digerakkan oleh peralatan teknik berupa motor atau peralatan lainnya yang berfungsi untuk mengubah suatu sumber daya energi tertentu menjadi tenaga gerak kendaraan bermotor yang bersangkutan.
 13. 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.
 14. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
 15. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah Permukaan Bumi.
 16. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
 17. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
 18. Pajak Barang dan Jasa Tertentu yang selanjutnya disingkat PBJT Pajak yang dibayarkan oleh konsumen akhir atas konsumsi barang dan/atau jasa tertentu.
 19. Makanan dan/atau Minuman adalah makanan dan/atau minuman yang disediakan, dijual dan/atau minuman yang disediakan, dijual dan/atau diserahkan, baik secara langsung maupun tidak langsung, atau melalui pesanan oleh restoran.
 20. Tenaga Listrik adalah tenaga atau energi yang dihasilkan oleh suatu pembangkit tenaga listrik yang di distribusikan untuk bermacam peralatan listrik.
 21. Jasa Perhotelan adalah jasa penyediaan akomodasi yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan, dan/atau fasilitas lainnya.
 22. Jasa Parkir adalah jasa penyediaan atau penyelenggaraan tempat parkir diluar badan jalan dan/atau pelayanan

memarkirkan kendaraan untuk ditempatkan di area parker, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan Kendaraan Bermotor.

23. Jasa Kesenian dan Hiburan adalah jasa penyediaan atau penyelenggaraan semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, ketangkasan, rekreasi, dan/atau keramaian untuk dinikmati.
24. Pajak Reklame adalah Pajak atas penyelenggaraan reklame.
25. Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau menarik perhatian umum terhadap sesuatu.
26. Pajak Air Tanah yang selanjutnya disingkat PAT adalah Pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
27. Air Tanah adalah air yang terdapat di dalam lapisan tanah atau batuan di bawah permukaan tanah.
28. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan yang selanjutnya disebut Pajak MBLB adalah Pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan dari sumber alam di dalam dan/atau di permukaan bumi untuk dimanfaatkan.
29. Mineral Bukan Logam dan Batuan yang selanjutnya disingkat MBLB adalah mineral bukan logam dan batuan sebagaimana dimaksud di dalam peraturan perundang-undangan di bidang mineral dan batu bara.
30. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
31. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok Objek Pajak yang mempunyai satu nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Objek Pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kecamatan tanpa terikat pada batas blok.
32. 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 biaya komponen fasilitas bangunan.
33. Pajak Sarang Burung Walet adalah Pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.
34. Burung Walet adalah satwa yang termasuk marga *collocalta*, yaitu *collocalia fuchliap haga*, *collocalia maxina*, *collocalia esculanta*, dan *collocalia linchi*.
35. Opsen adalah pungutan tambahan Pajak menurut persentase tertentu.
36. Opsen Pajak Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut Opsen PKB adalah Opsen yang dikenakan oleh

- Kabupaten/Kota atas pokok PKB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
37. Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut Opsen BBNKB adalah Opsen yang dikenakan oleh Kabupaten/Kota atas pokok BBNKB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 38. Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan yang selanjutnya disebut Opsen Pajak MBLB adalah Opsen yang dikenakan oleh Provinsi atas pokok Pajak MBLB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 39. Nomor Pokok Wajib Pajak yang selanjutnya disingkat NPWP adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
 40. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerahnya.
 41. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas Objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
 42. 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.
 43. Nilai Jual Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJKP adalah merupakan suatu dasar dari penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai nilai jual objek yang akan dimasukkan ke dalam perhitungan pajak yang terutang.
 44. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak atau Retribusi, penentuan besarnya Pajak atau Retribusi yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak atau Retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya.
 45. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran Pajak, Objek Pajak dan/atau bukan Objek Pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
 46. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan

- ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
47. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
 48. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
 49. Surat Setoran Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SSRD adalah bukti pembayaran atau penyetoran retribusi yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
 50. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
 51. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak, jumlah kredit Pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok Pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah Pajak yang masih harus dibayar.
 52. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
 53. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
 54. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah Kredit Pajak lebih besar dari pada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
 55. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administrasi berupa Bunga dan/atau denda.
 56. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalah tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Keberatan.

57. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
58. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
59. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan perhitungannya.
60. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.
61. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan penagihan pajak yang dilaksanakan oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang Pajak dari semua jenis Pajak, masa Pajak dan tahun Pajak.
62. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
63. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak atau Wajib Retribusi untuk melunasi Utang Pajak atau Utang Retribusi.
64. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
65. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan dan penyanderaan.
66. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan Retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan dan Retribusi Daerah.
67. Masa Pajak adalah jangka waktu yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyeter, dan melaporkan Pajak yang terutang dalam suatu jangka waktu tertentu.

68. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
69. Jasa Umum adalah jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau Badan.
70. Jasa Usaha adalah jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah yang dapat bersifat mencari keuntungan karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.
71. Perizinan Tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
72. Surat Keputusan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SKRD adalah surat keputusan Retribusi yang menentukan besarnya jumlah pokok Retribusi yang terutang.
73. Surat Keputusan Retribusi Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKRDLB adalah surat keputusan Retribusi yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Retribusi karena jumlah kredit Retribusi lebih besar dari pada Retribusi yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
74. Surat Tagihan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat STRD adalah surat untuk melakukan tagihan Retribusi dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
75. Wajib Retribusi selaku pemungutan Retribusi Daerah adalah Perangkat Daerah yang melakukan pemungut Retribusi Daerah.
76. Badan Layanan Umum Daerah yang selanjutnya disingkat BLUD adalah sistem yang diterapkan oleh satuan kerja perangkat daerah atau unit satuan kerja perangkat daerah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang mempunyai fleksibilitas dalam pola pengelolaan keuangan sebagai pengecualian dari ketentuan pengelolaan keuangan daerah pada umumnya.
77. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang berfokus pada tugas dalam bidang pertanahan.
78. Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat PTSP adalah kegiatan penyelenggaraan suatu perizinan dan nonperizinan yang mendapat pendelegasian wewenang dari instansi yang memiliki kewenangan yang proses pengelolaannya dimulai dari tahap permohonan sampai

dengan tahap terbitnya dokumen yang dilakukan dalam satu tempat.

79. Sistem Administrasi Manunggal Satu Atap yang selanjutnya disebut Samsat adalah serangkaian kegiatan dalam penyelenggaraan Registrasi dan Identifikasi Kendaraan Bermotor, pembayaran Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, dan pembayaran Sumbangan Wajib Dana Kecelakaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan secara terintegrasi dan terkoordinasi dalam Kantor Bersama Samsat.
80. Keadaan kahar adalah suatu kejadian yang terjadi di luar kemampuan manusia dan tidak dapat dihindarkan sehingga suatu kegiatan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.
81. Corona Virus Disease 2019 yang selanjutnya di singkat Covid-19 adalah Sars-CoV-2 yang menyebabkan penyakit mulai dari gejala ringan, berat, bahkan sampai meninggal, ditularkan dari hewan ke manusia, manusia ke manusia, penularannya melalui kontak fisik, percikan cairan dari saluran pernafasan, kotoran binatang atau manusia dan air liur serta dapat menimbulkan wabah.
82. Daerah adalah Kabupaten Banggai Kepulauan.
83. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
84. Kepala Daerah adalah Bupati dan Gubernur.
85. Gubernur adalah Gubernur Provinsi Sulawesi Tengah.
86. Bupati adalah Bupati Banggai Kepulauan.
87. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
88. Badan Pendapatan Daerah adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pasal 2

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati;
- b. tata cara Pendaftaran, Pendataan, Penetapan, Pembayaran dan Penagihan Pajak Reklame, PAT, Opsen PKB dan Opsen BBNKB;
- c. tata cara Pemeriksaan Pajak, Kadaluwarsa Penagihan, Penghapusan Piutang Pajak, tata cara Penghapusan Piutang Pajak, Keberatan dan Banding pada Jenis Pajak PBB-P2, Pajak Reklame, dan PAT;
- d. Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak;
- e. tata cara Pendaftaran, Pendataan, Masa Pajak, Pembayaran dan Penyetoran, Pelaporan, Penetapan Pajak, Penagihan Pajak, Pemeriksaan Pajak, Kadaluwarsa Penagihan Pajak,

Penghapusan Piutang Pajak, Tata Cara Penghapusan Piutang Pajak, dan Keberatan dan Banding pada Jenis Pajak berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak;

- f. Retribusi;
- g. penyesuaian tarif Retribusi;
- h. pembetulan dan pembatalan ketetapan Pajak; dan
- i. pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dan Retribusi.

BAB II

PAJAK YANG DIPUNGUT BERDASARKAN PENETAPAN BUPATI

Bagian Kesatu Jenis Pajak

Pasal 3

Jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati terdiri atas:

- a. PBB-P2;
- b. Pajak Reklame;
- c. PAT;
- d. Opsen PKB; dan
- e. Opsen BBNKB.

Bagian Kedua PBB-P2

Paragraf 1 Umum

Pasal 4

- (1) Objek PBB-P2 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.
- (2) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengerukan.
- (3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintahan Pusat, 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 dibidang keagamaan, panti, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
 - d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam,

- hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbale balik;
 - f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang keuangan;
 - g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis;
 - h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati; dan
 - i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah Pusat.

Pasal 5

- (1) Subjek Pajak PBB-P2 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.
- (2) Wajib Pajak PBB-P2 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.

Paragraf 2

Pendaftaran PBB-P2

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak PBB P2 wajib mendaftarkan diri dan/atau Objek Pajaknya kepada Kepala Perangkat Daerah.
- (2) Wajib Pajak PBB-P2 mendaftar dengan menggunakan SPOP dan Lampiran SPOP.
- (3) Wajib Pajak PBB-P2 yang memperoleh SPOP wajib mendaftar Objek Pajak kepada Bupati melalui Perangkat Daerah dengan menggunakan formulir pendaftaran Wajib Pajak dan surat pendaftaran Objek Pajak minimal 7 (tujuh) hari sebelum pengambilan dan/atau pemanfaatan serta penyelenggaraan Objek Pajak.
- (4) Formulir Pendaftaran berupa SPOP dan Lampiran SPOP sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat diperoleh Wajib Pajak dengan cara:
 - a. mengambil sendiri ke Perangkat Daerah melalui bidang yang menangani PBB-P2;
 - b. formulir di peroleh melalui Online; dan/atau
 - c. dikirim oleh petugas Perangkat Daerah yang ditunjuk.
- (5) Formulir pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib diisi dan ditulis dengan benar dengan menggunakan

Bahasa Indonesia, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.

- (6) Formulir pendaftaran yang telah ditandatangani disampaikan dengan melampirkan:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau identitas diri lainnya;
 - b. fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah (sertifikat/AJB/Girik/dokumen lain yang sejenis);
 - c. fotokopi Persetujuan Bangunan Gedung bagi yang memiliki bangunan;
 - d. fotokopi NPWPD (bagi yang memiliki NPWPD);
 - e. fotokopi SSB/SSPD BPHTB; dan
 - f. Surat keterangan tanah dari Kepala Desa/lurah dan pada Tingkat Kecamatan adalah Camat.

Pasal 7

- (1) Kepala Perangkat Daerah melalui petugas pendaftaran melakukan verifikasi terhadap formulir pendaftaran Wajib Pajak dan surat pendaftaran Objek Pajak yang diisi oleh Wajib Pajak.
- (2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memeriksa kelengkapan administratif yang dipersyaratkan.
- (3) Berdasarkan SPOP dan Lampiran SPOP Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan unsur dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerbitkan satu NPWPD kepada Wajib Pajak.
- (4) NPWPD untuk orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan.
- (5) NPWPD untuk orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan.
- (6) NPWPD untuk Badan dihubungkan dengan nomor induk berusaha.

Pasal 8

- (1) Penerbitan NPWPD sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. melengkapi persyaratan administratif yakni:
 1. untuk Wajib Pajak perorangan melampirkan fotokopi kartu identitas, kartu keluarga, paspor, atau surat keterangan domisili dari lurah/kepala desa.
 2. untuk Wajib Pajak Badan melampirkan akta pendirian badan usaha, fotokopi identitas atau kartu keluarga dari salah satu komanditer bagi penduduk indonesia atau paspor bagi orang asing.
 - b. pemohon menyerahkan berkas permohonan kepada petugas pelayanan Perangkat Daerah.
 - c. petugas pelayanan memeriksa kelengkapan berkas permohonan, apabila data lengkap petugas meregisterasi, memberikan jadwal, dan melakukan penelitian lapangan dengan membawa surat tugas.

- d. petugas pelayanan menghubungi Wajib Pajak yang bermohon melalui telepon atau email untuk mengambil NPWPD.
- (2) Proses pengajuan, verifikasi berkas serta percetakan NPWPD dilakukan dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) hari dan tidak dikenakan biaya.

Pasal 9

Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan unsur dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat menerbitkan nomor registrasi, NOPD, atau jenis penomoran lain yang dipersamakan untuk jenis Pajak yang memerlukan pendaftaran Objek Pajak, Untuk PBB P2 diterbitkan NOP.

Pasal 10

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak mendaftarkan diri, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan unsur dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah secara jabatan menerbitkan NPWPD berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Daerah.
- (2) Data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari antara lain:
 - a. BPN;
 - b. PTSP; dan
 - c. Pihak lain.
- (3) Penerbitan NPWPD secara jabatan sebagaimana dimaksud ayat (1) di dahului dengan pemeriksaan.

Paragraf 3

Pendataan PBB-P2

Pasal 11

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah melakukan pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data Objek Pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis Objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.
- (2) Pendataan dilakukan terhadap seluruh Bumi dan/atau Bangunan di daerah untuk PBB-P2.
- (3) Petugas pendataan harus memiliki surat tugas yang diterbitkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan unsur dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (4) Hasil pendataan oleh petugas dimuat dalam Berita acara yang ditandatangani oleh Petugas pendataan, Wajib Pajak yang didata, dan Ketua RT/Kepala Desa.

Pasal 12

- (1) Mekanisme pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak untuk dilakukan dengan cara:

- a. petugas pendataan dapat melakukan penelitian lapangan dan/atau verifikasi ke kelurahan/Desa setelah berkas telah diverifikasi oleh petugas pendaftaran dapat melakukan penelitian lapangan;
 - b. berkas yang memenuhi persyaratan di input ke dalam data base;
 - c. berkas yang tidak memenuhi persyaratan di tolak dan dibuatkan surat penolakan yang ditandatangani oleh kepala Perangkat Daerah;
 - d. Petugas pendataan menyerahkan berkas sebagaimana dimaksud pada huruf b kepada penginput untuk mencetak SPPT bagi Wajib Pajak PBB-P2;
 - e. SPPT diberikan kepada Wajib Pajak melalui loket pelayanan dan/atau di distribusikan ke Kelurahan/Desa melalui kolektor pajak Kecamatan.
- (2) Penyerahan SPPT dan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam Berita acara penyerahan, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Dalam hal SPPT diserahkan kepada Wajib Pajak melalui loket pelayanan, Berita Acara penyerahan ditandatangani oleh Petugas pendataan dan Wajib Pajak; dan
 - b. Dalam hal SPPT di distribusikan oleh Kolektor Pajak kecamatan, Berita acara penyerahan ditandatangani oleh Kolektor Pajak kecamatan, Wajib Pajak dan Ketua RT/Kepala Desa/Lurah.

Paragraf 4

Objek Penilaian PBB-P2

Pasal 13

- (1) Objek Penilaian PBB-P2 dibagi menjadi:
 - a. Objek Pajak umum; dan
 - b. Objek Pajak khusus.
- (2) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Objek Pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
- (3) Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Objek Pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
 - a. tempat rekreasi;
 - b. stasiun pengisian bahan bakar; dan
 - c. menara.

Paragraf 5

Nilai Jual Objek Pajak

Pasal 14

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui proses penilaian.

- (3) NJOP hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi;
 - b. NJOP Bangunan Objek Pajak Umum; dan atau
 - c. NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus.
- (4) Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan sebesar 70% (tujuh puluh persen) untuk NJOP dibawah Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan 100% (seratus persen) untuk NJOP diatas Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- (5) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan antara lain:
 - a. kenaikan NJOP hasil penilaian;
 - b. bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
 - c. klasterisasi NJOP dalam satu wilayah.
- (6) NJKP dibawah Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dikenakan tarif Minimal yang diatur dalam Keputusan Bupati.

Pasal 15

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP bumi per meter persegi.
- (2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
- (3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf a dihitung melalui Penilaian Massal atau Penilaian Individual.
- (4) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati tersendiri.

Pasal 16

- (1) NJOP Bangunan merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP.
- (3) NJOP Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat Pasal 14 ayat (3) huruf b dihitung baik melalui Penilaian Massal maupun Penilaian Individual.
- (4) NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf c dihitung melalui Penilaian Individual.
- (5) Penilaian Individual untuk Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.

- (6) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) diatur lebih lanjut di Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Penilaian massal dan penilaian individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) dilakukan dengan pembentukan NIR dalam Setiap ZNT.
- (2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.

Pasal 18

- (1) Penilaian massal untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap jenis penggunaan bangunan.
- (2) Jenis Penggunaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:
 - a. perumahan;
 - b. perkantoran;
 - c. pabrik;
 - d. toko/apotek/pasar/ruko;
 - e. rumah sakit/klinik;
 - f. olahraga/rekreasi;
 - g. hotel/restoran/wisma;
 - h. bengkel/gudang/pertanian;
 - i. gedung pemerintah;
 - j. bangunan tidak kena pajak;
 - k. bangunan parkir;
 - l. apartemen/kondominium;
 - m. pompa bensin (kanopi);
 - n. tangki minyak; dan
 - o. gedung sekolah.

Pasal 19

- (1) Penilaian individual untuk menentukan NJOP bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) dan ayat (4) dapat dilakukan dengan cara:
 - a. membandingkan dengan nilai Bangunan lain yang sejenis;
 - b. menghitung nilai perolehan baru Bangunan dikurangi dengan penyusutan; dan/atau
 - c. menghitung pendapatan dalam satu tahun dari pemanfaatan Bangunan yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi.
- (2) Dalam melakukan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat bekerja sama dengan Penilai Pemerintah, Penilai Publik, dan instansi lain yang terkait.

Paragraf 6
Penilai PBB-P2

Pasal 20

- (1) Penilai PBB-P2 paling sedikit memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. minimal lulusan Program diploma I dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda dengan golongan II/a atau minimal lulusan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda Tingkat I dengan golongan II/b;
 - b. telah mendapat Pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2 serta memiliki keterampilan sebagai Penilai;
 - c. cermat dan seksama dalam menggunakan keterampilan sebagai penilai;
 - d. tidak sedang menduduki Jabatan Struktural, Pemeriksa, Penelaah Keberatan atau Jurusita; dan
 - e. jujur dan bersih dari Tindakan-tindakan tercela serta senantiasa mengutamakan kepentingan negara.

Pasal 21

Ketentuan mengenai Pedoman penilaian PBB-P2 tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 7
Penetapan PBB P2

Pasal 22

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan unsur dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menetapkan PBB-P2 terutang berdasarkan SPOP dengan menggunakan SPPT.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak tidak melakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) Kepala Perangkat Daerah dapat menerbitkan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan atas Pajak terutang secara jabatan berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Daerah.
- (3) Pajak terutang ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak.

Paragraf 8
Pembayaran PBB P2

Pasal 23

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran Pajak yang terutang di tempat pembayaran Pajak lainnya yang telah ditunjuk oleh Bupati dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan berupa SPPT atau dokumen lain yang dipersyaratkan.

- (2) Pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (3) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai pada Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tengah di Kabupaten Banggai Kepulauan atau Loker Pelayanan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan unsur dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan/atau petugas Perangkat Daerah yang ditunjuk.
- (4) Bupati menetapkan jangka waktu pembayaran PBB-P2 adalah 6 (enam) bulan sejak tanggal pengiriman SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.

Paragraf 9
Penagihan Pajak

Pasal 24

- (1) Penanggung pajak harus membayar pajak terutang sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (4).
- (2) Utang Pajak tercantum dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding merupakan dasar Penagihan Pajak.
- (3) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan unsur dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menghimbau Penanggung pajak untuk melunasi tagihan pajak yang belum jatuh tempo pembayaran atau pelunasan.
- (4) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan unsur dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerbitkan surat teguran kepada Penanggung pajak yang tidak melakukan pembayaran atau pelunasan sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan.
- (5) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali dengan rentang waktu 3 (tiga) hari.
- (6) Dalam hal Penanggung pajak tidak melakukan pelunasan setelah terbit surat teguran ketiga, Penanggung Pajak dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (4) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (2) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (3) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2x24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan, Bupati menerbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan setelah berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (4) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan, Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah dapat melaksanakan penjualan melalui Kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (5) Penjualan secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (6) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (7) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 26

Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Seketika dan Sekaligus berdasarkan surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus apabila:

- a. penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
- c. penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau yang dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usahanya atau pekerjaan yang dilakukannya di Indonesia;
- d. terdapat tanda-tanda bahwa Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya, menggabungkan usahanya, atau memekarkan usahanya, atau memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- e. badan usaha akan dibubarkan oleh negara; dan/atau
- f. terjadi penyitaan atas barang Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

Pasal 27

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Penanggung Pajak yang tidak menunjukkan iktikad baik melunasi Utang Pajak dan memiliki Utang Pajak dengan

- besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/atau penyanderaan.
- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.
 - (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Pajak Reklame

Pasal 28

- (1) Objek Pajak Reklame adalah semua penyelenggaraan Reklame.
- (2) Objek Pajak Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Reklame papan/ *billboard*/ *videotron*/ *megatron*;
 - b. Reklame kain;
 - c. Reklameme lekat/stiker;
 - d. Reklame selebaran;
 - e. Reklame berjalan, termasuk pada kendaraan;
 - f. Reklame udara;
 - g. Reklame apung;
 - h. Reklame film/slide; dan
 - i. Reklame peragaan.
- (3) Yang dikecualikan dari Objek Pajak Reklame yakni :
 - a. penyelenggaraan Reklame melalui internet, televisi, radio, warta harian, warta mingguan, warta bulanan, dan sejenisnya;
 - b. label/merek produk yang melekat pada barang yang diperdagangkan, yang berfungsi untuk membedakan dari produk sejenis lainnya;
 - c. nama pengenal usaha atau profesi yang dipasang melekat pada bangunan dan/atau di dalam area tempat usaha atau profesi yang jenis, ukuran, bentuk, dan bahan Reklamennya diatur dengan Peraturan Bupati dengan berpedoman pada ketentuan yang mengatur tentang nama pengenal usaha atau profesi tersebut;
 - d. Reklame yang diselenggarakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; dan
 - e. Reklame yang diselenggarakan dalam rangka kegiatan politik, sosial, dan keagamaan yang tidak disertai dengan iklan komersial.

Pasal 29

- (1) Subjek Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menggunakan Reklame.
- (2) Wajib Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menyelenggarakan Reklame.

Pasal 30

- (1) Dasar pengenaan Pajak Reklame merupakan nilai sewa reklame.
- (2) Dalam hal Reklame diselenggarakan oleh pihak ketiga, Besaran nilai sewa reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan nilai kontrak Reklame.
- (3) Dalam hal Reklame diselenggarakan sendiri, besaran nilai sewa reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dengan memperhatikan faktor:
 - a. jenis;
 - b. bahan yang digunakan;
 - c. lokasi penempatan;
 - d. waktu penayangan;
 - e. jangka waktu penyelenggaraan;
 - f. jumlah; dan
 - g. ukuran media Reklame.
- (4) Klasifikasi nilai strategis Lokasi pemasangan reklame terdiri atas:
 - a. lokasi strategis 1;
 - b. lokasi strategis 2; dan
 - c. lokasi strategis 3.
- (5) Klasifikasi nilai strategis lokasi pemasangan reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (6) Nilai sewa Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan atas Nilai jual Objek Pajak Reklame dan/atau Nilai Strategis Pajak Reklame.
- (7) Nilai jual Objek Pajak Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditentukan oleh faktor jenis dan bahan Reklame yang digunakan.
- (8) Nilai strategis Pajak Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditentukan berdasarkan kategori kawasan dan kelas Jalan.
- (9) Besarnya nilai sewa Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (10) Saat terutang Pajak Reklame ditetapkan pada saat terjadinya penyelenggaraan Reklame.
- (11) Wilayah pemungutan Pajak Reklame yang terutang merupakan wilayah tempat penyelenggaraan Reklame.
- (12) Khusus untuk Reklame berjalan, wilayah pemungutan Pajak Reklame yang terutang adalah wilayah tempat usaha penyelenggara Reklame terdaftar.

Pasal 31

Besaran pokok Pajak Reklame yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan Pajak Reklame sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Dengan Tarif Pajak Reklame.

Pasal 32

Saat terutangnya Pajak Reklame ditetapkan pada saat terjadinya penyelenggaraan Reklame.

Pasal 33

- (1) Pajak Reklame yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat Reklame tersebut diselenggarakan.
- (2) Khusus untuk Reklame berjalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf e, Pajak Reklame yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat usaha penyelenggara Reklame terdaftar.

Bagian Keempat

PAT

Pasal 34

- (1) Objek PAT adalah pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.
- (2) Yang dikecualikan dari objek PAT yaitu pengambilan untuk :
 - a. keperluan dasar rumah tangga;
 - b. pengairan pertanian rakyat;
 - c. perikanan rakyat;
 - d. peternakan rakyat;
 - e. keperluan keagamaan; dan
 - f. kegiatan Pemerintah dan Pemerintah Daerah.

Pasal 35

- (1) Subjek PAT adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.
- (2) Wajib PAT adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.

Pasal 36

- (1) Dasar pengenaan PAT merupakan nilai perolehan Air Tanah.
- (2) Nilai Perolehan Air Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah hasil perkalian antara harga air baku dengan bobot Air Tanah.
- (3) Harga air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan biaya pemeliharaan dan pengendalian sumber daya Air Tanah.
- (4) Bobot Air Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan dalam koefisien yang didasarkan atas faktor-faktor berikut:
 - a. jenis sumber air;
 - b. lokasi sumber air;
 - c. tujuan pengambilan dan/atau pemanfaatan air;
 - d. volume air yang diambil dan/atau dimanfaatkan;
 - e. kualitas air; dan
 - f. tingkat kerusakan lingkungan yang diakibatkan oleh pengambilan dan/atau pemanfaatan air.
- (5) Besarnya nilai perolehan Air Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati tersendiri

dengan berpedoman pada nilai perolehan air tanah yang ditetapkan oleh Gubernur Sulawesi Tengah dengan berpedoman pada ketentuan yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah dibidang energi dan sumber daya mineral.

Pasal 37

Besaran pokok PAT yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) dengan Tarif PAT.

Pasal 38

Saat terutangnya PAT ditetapkan pada saat terjadinya pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.

Pasal 39

Wilayah pemungutan PAT yang terutang adalah wilayah Daerah tempat pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.

Bagian Kelima

Opsen PKB

Pasal 40

Objek Opsen PKB adalah PKB terutang.

Pasal 41

- (1) Subyek Pajak Opsen PKB merupakan Subjek PKB.
- (2) Wajib Pajak Opsen PKB merupakan Wajib PKB.
- (3) Wajib Pungut Opsen PKB adalah instansi Pemerintah Daerah Provinsi bersangkutan yang berwenang memungut PKB.
- (4) Pemungutan Opsen PKB dilakukan bersamaan dengan pemungutan Pajak terutang dari PKB.

Pasal 42

Dasar pengenaan untuk Opsen PKB merupakan PKB terutang.

Pasal 43

Besaran pokok Opsen PKB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan Opsen PKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dengan tarif Opsen PKB.

Pasal 44

Saat terutangnya Opsen PKB ditetapkan pada saat terutangnya PKB.

Pasal 45

Wilayah pemungutan Opsen PKB yang terutang adalah wilayah Daerah tempat kendaraan bermotor terdaftar.

Bagian Keenam
Opsen BBNKB

Pasal 46

Objek Opsen BBNKB adalah BBNKB terutang.

Pasal 47

- (1) Subjek Pajak Opsen BBNKB merupakan Subjek Pajak BBNKB.
- (2) Wajib Pajak Opsen BBNKB merupakan Wajib Pajak BBNKB.
- (3) Wajib Pungut Opsen BBNKB adalah instansi Pemerintah Daerah Provinsi bersangkutan yang berwenang memungut BBNKB.
- (4) Pemungutan Opsen BBNKB dilakukan bersamaan dengan pemungutan Pajak terutang dari BBNKB.

Pasal 48

Dasar pengenaan untuk Opsen BBNKB yaitu BBNKB terutang.

Pasal 49

Besaran pokok Opsen BBNKB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan Opsen BBNKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 dengan tarif Opsen BBNKB.

Pasal 50

Saat terutangnya Opsen BBNKB ditetapkan pada saat terutangnya PKB.

Pasal 51

Wilayah pemungutan Opsen BBNKB yang terutang yaitu wilayah Daerah tempat kendaraan bermotor terdaftar.

Bagian Ketujuh
Penggunaan Hasil Penerimaan Pajak Untuk Kegiatan
Yang Telah Ditentukan

Pasal 52

- (1) Hasil penerimaan PAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c dialokasikan paling sedikit 10% (sepuluh persen) untuk pencegahan, penanggulangan, dan pemulihan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup dalam Daerah yang berdampak terhadap kualitas dan kuantitas Air Tanah, antara lain namun tidak terbatas pada:
 - a. penanaman pohon;
 - b. pembuatan lubang atau sumur resapan;
 - c. pelestarian hutan atau pepohonan; dan
 - d. pengelolaan limbah.

- (2) Hasil penerimaan Opsen PKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d dialokasikan paling sedikit 10% (sepuluh persen) untuk pembangunan dan/atau pemeliharaan jalan serta peningkatan modal dan sarana transportasi umum.

BAB III

TATA CARA PENDAFTARAN, PENDATAAN, PENETAPAN, PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN PAJAK REKLAME, PAT, OPSEN PKB DAN OPSEN BBNKB

Bagian Kesatu Pendaftaran

Pasal 53

- (1) Wajib Pajak untuk Jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b sampai dengan huruf e wajib mendaftarkan diri dan/atau Objek Pajaknya kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (2) Wajib Pajak Reklame dan PAT mendaftar menggunakan surat pendaftaran Objek Pajak.
- (3) Wajib Pajak Opsen PKB dan BBNKB mendaftar dengan menggunakan surat pendaftaran sesuai format yang diterbitkan oleh Kepala Perangkat Daerah Provinsi yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah melalui Kantor Samsat.
- (4) Formulir pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diisi dan ditulis dengan benar dengan menggunakan Bahasa Indonesia, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (5) Formulir pendaftaran yang telah ditandatangani disampaikan dengan melampirkan:
 - a. Untuk Pajak Reklame melampirkan dokumen pendukung sebagai berikut:
 1. fotokopi identitas dari pemohon;
 2. fotokopi identitas badan usaha/perusahaan/domisili usaha;
 3. fotokopi NPWP perusahaan;
 4. fotokopi surat izin penyelenggaraan reklame;
 5. gambar, isi ringkas reklame dan denah lokasi pemasangan; dan
 6. fotokopi akta pendirian perusahaan dan surat izin, lain yang terkait dengan bidang usaha reklame dari instansi berwenang.
 - b. Untuk PAT melampirkan dokumen pendukung sebagai berikut:
 1. fotokopi identitas pemilik;
 2. fotokopi identitas badan usaha/perusahaan/domisili usaha;
 3. fotokopi nomor izin berusaha;
 4. fotokopi NPWP; dan

5. ringkasan mengenai jenis sumber air, tujuan pengambilan dan/atau pemanfaatan air serta volume air yang diambil dan/atau dimanfaatkan.

Pasal 54

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah melalui petugas pendaftaran melakukan verifikasi terhadap formulir pendaftaran Wajib Pajak dan surat pendaftaran Objek Pajak yang diisi oleh Wajib Pajak.
- (2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memeriksa kelengkapan administratif yang dipersyaratkan.

Pasal 55

- (1) Berdasarkan Surat Pendaftaran Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerbitkan satu NPWPD kepada Wajib Pajak.
- (2) NPWPD untuk orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan.
- (3) NPWPD untuk Badan dihubungkan dengan nomor induk berusaha.

Pasal 56

- (1) Penerbitan NPWPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. melengkapi persyaratan administratif yakni:
 1. untuk Wajib Pajak perorangan melampirkan fotokopi kartu identitas, kartu keluarga, paspor, atau surat keterangan domisili dari lurah/kepala desa; dan
 2. untuk Wajib Pajak Badan melampirkan akta pendirian badan usaha, fotokopi identitas atau kartu keluarga dari salah satu komanditer bagi penduduk indonesia atau paspor bagi orang asing.
 - b. pemohon menyerahkan berkas permohonan kepada petugas pelayanan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - c. petugas pelayanan memeriksa kelengkapan berkas permohonan, apabila data lengkap petugas meregisterasi, memberikan jadwal, dan melakukan penelitian lapangan dengan membawa surat tugas; dan
 - d. petugas pelayanan menghubungi Wajib Pajak yang bermohon melalui telepon atau email untuk mengambil NPWPD.
- (2) Proses pengajuan, verifikasi berkas serta percetakan NPWPD dilakukan dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) hari dan tidak dikenakan biaya.

Pasal 57

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat menerbitkan nomor registrasi, NOPD, atau jenis penomoran lain yang dipersamakan untuk jenis Pajak yang memerlukan pendaftaran Objek Pajak, Untuk Pajak Reklame dan pajak Air Tanah diterbitkan nomor registrasi.
- (2) Jenis Penomoran lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat menerbitkan penomoran lain yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 58

- (1) Wajib Pajak yang tidak mendaftarkan diri, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah secara jabatan menerbitkan NPWPD berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Daerah.
- (2) Data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari antara lain:
 - a. BPN;
 - b. PTSP; dan
 - c. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
- (3) Penerbitan NPWPD secara jabatan sebagaimana dimaksud ayat (1) di dahului dengan pemeriksaan.

Bagian Kedua Pendataan

Pasal 59

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah melakukan pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data Objek Pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis Objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.
- (2) Pendataan dilakukan terhadap:
 - a. untuk Pajak reklame meliputi jenis reklame, bahan yang digunakan, lokasi penempatan, waktu penayangan, jangka waktu penyelenggaraan, jumlah dan ukuran media reklame; dan
 - b. untuk Pajak PAT meliputi jenis sumber air, tujuan pengambilan air, dan volume air yang diambil dan/atau yang dimanfaatkan.
- (3) Petugas pendataan harus memiliki surat tugas yang diterbitkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- (4) Hasil pendataan oleh petugas dimuat dalam Berita acara yang ditandatangani oleh Petugas pendataan, Wajib Pajak yang didata, dan Ketua RT/Kepala Desa.

Pasal 60

- (1) Mekanisme pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak untuk dilakukan dengan cara:
- a. petugas pendataan dapat melakukan penelitian lapangan dan/atau verifikasi ke kelurahan/Desa setelah berkas telah diverifikasi oleh petugas pendaftaran dapat melakukan penelitian lapangan;
 - b. berkas yang memenuhi persyaratan di input ke dalam data base;
 - c. berkas yang tidak memenuhi persyaratan di tolak dan dibuatkan surat penolakan yang ditandatangani oleh kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - d. Petugas pendataan menyerahkan berkas sebagaimana dimaksud pada huruf b kepada penginput untuk mencetak SKPD bagi Wajib Pajak Reklame dan PAT; dan
 - f. SKPD diberikan kepada Wajib Pajak melalui loket pelayanan.
- (2) Penyerahan SKPD disertai dengan tanda terima SKPD kepada Wajib Pajak.

Bagian Ketiga Penetapan

Pasal 61

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menetapkan Pajak terutang berdasarkan surat pendaftaran Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) dan ayat (3) dengan menggunakan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan seperti karcis, kupon, kartu langganan.
- (2) Wajib Pajak yang tidak melakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat menerbitkan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan atas Pajak terutang secara jabatan berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Daerah.
- (3) Berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah Pajak yang terutang lebih besar dari jumlah Pajak yang dihitung berdasarkan surat pendaftaran Objek Pajak yang disampaikan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat menetapkan Pajak terutang dengan menggunakan:

- d. SKPD
 - e. SPTPD; dan/atau
 - f. nota perhitungan.
- (4) Pajak terutang untuk jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak.
 - (5) Penetapan Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tanpa dikenakan sanksi administratif kecuali PKB.
 - (6) Penetapan Opsen PKB terutang dalam SKPD dihitung untuk 12 (dua belas) bulan berturut-turut terhitung mulai saat pendaftaran Kendaraan Bermotor.
 - (7) Untuk Opsen PKB yang karena keadaan kahar (*force majeure*) sehingga kepemilikan dan/atau penguasaannya tidak sampai 12 (dua belas) bulan, dapat dilakukan pengembalian Pajak yang sudah dibayar untuk porsi jangka waktu yang belum dilalui.

Bagian Keempat
Pembayaran

Pasal 62

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran Pajak yang terutang di tempat pembayaran Pajak yang telah ditunjuk oleh Bupati dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan berupa:
 - a. SKPD;
 - b. SPTPD; dan/atau
 - c. nota perhitungan.
- (2) Pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (3) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai pada Bank Sulawesi Tengah atau Loker Pelayanan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan/atau petugas Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ditunjuk.
- (4) Bupati menetapkan jangka waktu pembayaran Pajak terutang untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal pengiriman SKPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1).
- (5) Wajib Pajak yang tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 1% (satu persen) per bulan dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.

Bagian Kelima
Penagihan Pajak

Pasal 63

- (1) Penanggung pajak harus membayar pajak terutang sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (4).
- (2) Utang Pajak tercantum dalam SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding merupakan dasar Penagihan Pajak.
- (3) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menghimbau Penanggung pajak untuk melunasi tagihan pajak yang belum jatuh tempo pembayaran atau pelunasan.
- (4) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerbitkan surat teguran kepada Penanggung pajak yang tidak melakukan pembayaran atau pelunasan sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan.
- (5) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali dengan rentang waktu 3 (tiga) hari.
- (6) jangka waktu yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) Penanggung pajak tidak melakukan pelunasan setelah terbit surat teguran ketiga, Penanggung Pajak dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 64

- (1) jangka waktu yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (4) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (2) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada penanggung Pajak.
- (3) Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2x24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan, Bupati menerbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan setelah berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (4) jangka waktu yang telah ditetapkan Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan, Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat melaksanakan penjualan melalui Kantor lelang Negara terhadap barang yang disita.
- (5) Penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan secara lelang paling cepat setelah jangka

- waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (6) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
 - (7) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 65

Jurusita Pajak melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus berdasarkan surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus apabila:

- a. penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
- b. penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau yang dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usahanya atau pekerjaan yang dilakukannya di Indonesia;
- c. terdapat tanda-tanda bahwa penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya, menggabungkan usahanya, atau memekarkan usahanya, atau memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- d. badan usaha akan dibubarkan oleh negara; dan/atau
- e. terjadi penyitaan atas barang Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

Pasal 66

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Penanggung Pajak yang tidak menunjukkan iktikad baik melunasi Utang Pajak dan memiliki Utang Pajak dengan besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/atau penyanderaan.
- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

TATA CARA PEMERIKSAAN PAJAK, KADALUWARSA PENAGIHAN, PENGHAPUSAN PIUTANG PAJAK, TATA CARA PENGHAPUSAN PIUTANG PAJAK, KEBERATAN DAN BANDING PADA JENIS PAJAK PBB-P2, PAJAK REKLAME, DAN PAT

Bagian Kesatu Pemeriksaan Pajak

Pasal 67

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berwenang

- melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak, kesesuaian nilai pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;
 - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; dan/atau
 - c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
 - (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
 - a. pemberian NPWPD secara jabatan;
 - b. penghapusan NPWPD;
 - c. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
 - d. pencocokan data atau alat keterangan; dan/atau
 - e. pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak.
 - (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.
 - (5) Untuk keperluan pemeriksaan petugas yang ditunjuk dilengkapi dengan tanda pengenal pemeriksa dan surat perintah pemeriksaan.
 - (6) Mekanisme dan tata cara Pemeriksaan Pajak diatur sebagai berikut:
 - a. pemeriksaan pajak diawali dengan penyampaian surat pemberitahuan pemeriksaan lapangan atau pengiriman surat panggilan dalam rangka pemeriksaan kantor;
 - b. Apabila kondisi tidak memungkinkan, seperti pandemi *covid-19*, maka pemeriksaan pajak bisa dilaksanakan secara *online* atau daring;
 - c. hasil pemeriksaan harus diberitahukan dan disampaikan kepada Wajib Pajak melalui penyampaian Surat pemberitahuan Hasil Pemeriksaan dengan mencantumkan dasar hukum atas temuan tersebut dan melampirkan daftar temuan hasil pemeriksaan;
 - d. pemeriksaan pajak untuk pengujian kepatuhan Wajib Pajak diakhiri dengan pembuatan Laporan Hasil Pemeriksaan, serta produk hukum yang bisa berupa SKPKB, SKPKBT, SKPN, SKPLB; dan
 - e. pemeriksaan untuk tujuan lain diakhiri dengan menerbitkan laporan hasil pemeriksaan berisikan usulan diterima atau ditolaknya permohonan Wajib Pajak.

Pasal 68

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (6) kewajiban Wajib Pajak yang diperiksa

meliputi:

- a. memperlihatkan dan meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan Objek Pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan secara jelas, benar dan lengkap.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (6) hak Wajib Pajak yang diperiksa paling sedikit:
- a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) besarnya Pajak dan terutang ditetapkan secara jabatan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pasal 69

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat menerbitkan STPD.
- (2) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat menerbitkan STPD untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dalam hal:
 - a. Pajak terutang dalam SKPD atau SPPT yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran;
 - b. surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; dan/atau
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada

ayat (2) huruf b, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari Pajak yang tidak atau kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

Bagian Kedua
Kadaluwarsa Penagihan

Pasal 70

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak menjadi kadaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak kecuali Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. PBB-P2 ditetapkan pada saat terjadinya kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan bumi dan bangunan;
 - b. Pajak reklame ditetapkan pada saat terjadinya penyelenggaraan reklame; dan
 - c. PAT ditetapkan saat terjadinya pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah;
- (2) Dalam hal saat terutang Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati berbeda dengan saat penetapan SKPD atau SPPT, jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak saat penetapan SKPD atau SPPT.
- (3) Kadaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila sebelum jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut:
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; dan/atau
 - b. ada pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (4) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a kadaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa.
- (5) Pengakuan Utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan pengakuan tertulis dan komitmen Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai Utang Pajak dan akan melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Pengakuan Utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (7) Dalam hal terdapat pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, kadaluwarsa

penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan.

Bagian Ketiga
Penghapusan Piutang Pajak

Pasal 71

- (1) Bupati melakukan pengelolaan piutang Pajak untuk menentukan prioritas Penagihan Pajak.
- (2) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan Penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapuskan.
- (3) Piutang Pajak yang dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (4) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan mempertimbangkan:
 - a. pelaksanaan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 sampai dengan batas waktu kadaluwarsa Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1); dan
 - b. hasil koordinasi dengan aparat pengawas internal Daerah.
- (5) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dibuktikan dengan dokumen pelaksanaan Penagihan.

Bagian Keempat
Tata Cara Penghapusan Piutang Pajak

Pasal 72

- (1) Piutang pajak yang dapat dihapuskan untuk Wajib Pajak orang pribadi adalah piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi karena:
 - a. Wajib Pajak meninggal dunia dan tidak mempunyai harta warisan atau kekayaan;
 - b. Wajib Pajak tidak dapat ditemukan;
 - c. hak untuk melakukan penagihan Pajak sudah kadaluwarsa;
 - d. dokumen sebagai dasar penagihan pajak tidak ditemukan dan telah dilakukan penelusuran secara optimal sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang perpajakan; dan/atau
 - e. hak Daerah untuk melakukan penagihan pajak tidak dapat dilaksanakan karena kondisi tertentu sehubungan dengan adanya perubahan kebijakan dan/atau berdasarkan pertimbangan yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Piutang pajak yang dapat dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Wajib Pajak badan adalah piutang Pajak yang tidak dapat ditagih lagi karena:
 - a. Wajib Pajak bubar, likuidasi, pailit dan/atau tidak dapat ditemukan;
 - b. hak untuk melakukan penagihan Pajak sudah daluwarsa;
 - c. dokumen sebagai dasar penagihan pajak tidak ditemukan dan telah dilakukan penelusuran secara optimal sesuai

- dengan ketentuan perundang-undangan di bidang perpajakan; atau
- d. hak Daerah untuk melakukan penagihan pajak tidak dapat dilaksanakan karena kondisi tertentu sehubungan dengan adanya perubahan kebijakan dan/atau berdasarkan pertimbangan yang ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 73

- (1) Untuk memastikan keadaan Wajib Pajak atau piutang Pajak yang tidak dapat ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (2) dan ayat (3) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah wajib dilakukan penelitian setempat atau penelitian administrasi yang hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian.
- (2) Laporan hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menguraikan keadaan Wajib Pajak dan piutang pajak yang bersangkutan sebagai dasar untuk menentukan besarnya piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi dan diusulkan untuk dihapuskan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pasal 74

- (1) Laporan hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyusun daftar usulan penghapusan piutang pajak.
- (2) Daftar usul penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. nomor Objek Pajak;
 - b. nama dan alamat Wajib Pajak;
 - c. alamat Objek Pajak;
 - d. jumlah piutang;
 - e. tahun Pajak; dan
 - f. alasan penghapusan piutang.
- (3) Daftar usulan penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Bupati.

Pasal 75

- (1) Daftar usulan penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3) Bupati menerbitkan Keputusan tentang Penghapusan Piutang Pajak.
- (2) Keputusan Bupati tentang Penghapusan Piutang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah melakukan:
 - a. penetapan mengenai rincian atas besarnya penghapusan piutang pajak; dan
 - b. hapus tagih dan hapus buku atas piutang pajak tersebut sesuai dengan standar akuntansi pemerintahan yang berlaku.

Bagian Kelima
Keberatan Pajak

Pasal 76

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SPPI, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dikirim atau tanggal pemotongan atau Pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/ atau
 - e. Kecelakaan atau kejadian diluar kendali Wajib Pajak.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (6) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) tidak dianggap sebagai surat keberatan.
- (7) Tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertanggung sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.

Pasal 77

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1).

- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (7).
- (4) Keputusan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atas keberatan dapat berupa:
 - a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - b. menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; dan/atau
 - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

Pasal 78

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,60% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Keenam
Banding

Pasal 79

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (3) paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggukkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 80

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (3) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB V

PAJAK YANG DIPUNGUT BERDASARKAN PENGHITUNGAN
SENDIRI OLEH WAJIB PAJAK

Bagian Kesatu
Jenis Pajak

Pasal 81

Jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak terdiri dari atas :

- a. BPHTB;
- b. PBJT terdiri atas;
 1. makanan dan/atau minuman;

2. tenaga listrik;
 3. jasa perhotelan;
 4. jasa parkir;
 5. jasa kesenian dan hiburan.
- c. Pajak MBLB; dan
- d. Pajak Sarang Burung Walet.

Bagian Kedua

BPHTB

Pasal 82

- (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; dan
 13. hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena :
 1. kelanjutan pelepasan hak; dan
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - 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) Yang dikecualikan dari objek BPHTB yaitu Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan :
 - a. untuk kantor Pemerintah Pusat, 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 di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur sesuai dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang keuangan;
- d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi 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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Kriteria pengecualian bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
- (6) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan Pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pekerjaan umum perumahan rakyat.

Pasal 83

- (1) Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pasal 84

- (1) Dasar pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan Objek Pajak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pajak dan Retribusi.
- (2) Nilai perolehan Objek Pajak sebagai mana dimaksud pada ayat (1) 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; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah

dari pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yakni NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

- (4) Besarnya nilai perolehan Objek Pajak tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 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 Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 85

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan Objek Pajak tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (4) atau ayat (5) dengan Tarif BPHTB.

Pasal 86

- (1) 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 yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - 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 atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - g. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan
 - h. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) huruf a maka saat terutang BPHTB untuk jual beli yaitu pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Pasal 87

Wilayah pemungutan BPHTB yang terutang yaitu wilayah Daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

Bagian Ketiga PBJT

Pasal 88

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.

Pasal 89

- (1) Penjualan dan/atau penyerahan Makanan dan/atau Minuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 huruf a meliputi Makanan dan/atau Minuman yang disediakan oleh :
 - a. restoran yang minimal menyediakan layanan penyajian makanan dan/atau minuman berupa meja, kursi, dan/atau peralatan makan dan minum;
 - b. penyedia jasa boga atau catering yang melakukan:
 1. proses penyediaan bahan baku dan bahan setengah jadi, pembuatan, penyimpanan, serta penyajian berdasarkan pesanan;
 2. penyajian dilokasi yang diinginkan oleh pemesan dan berbeda dengan lokasi dimana proses pembuatan dan penyimpanan dilakukan; dan
 3. Penyajian dilakukan dengan atau tanpa peralatan dan petugasnya.
- (2) Yang dikecualikan dari objek PBJT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu penyerahan Makanan dan/atau Minuman:
 - a. dengan peredaran usaha tidak melebihi Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perbulan;
 - b. dilakukan oleh toko swalayan dan sejenisnya yang tidak semata-mata menjual makanan dan/atau minuman; dan
 - c. dilakukan oleh pabrik makanan dan/atau minuman.

Pasal 90

- (1) Konsumsi tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 huruf b yaitu penggunaan tenaga listrik oleh pengguna akhir.
- (2) Yang dikecualikan dari konsumsi tenaga listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. konsumsi tenaga listrik oleh instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah dan penyelenggara Negara lainnya;
- b. konsumsi tenaga listrik pada tempat yang digunakan oleh kedutaan, konsulat, dan perwakilan asing berdasarkan asas timbal balik;
- c. konsumsi tenaga listrik pada rumah ibadah, panti jompo, panti asuhan, dan panti sosial lainnya yang sejenis;
- d. konsumsi tenaga listrik yang dihasilkan sendiri dengan kapasitas tertentu yang tidak memerlukan izin dari instansi teknis terkait;
- e. konsumsi tenaga listrik dikawasan terpencil dengan menggunakan pembangkit tenaga listrik bantuan dari Pemerintah, Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa.

Pasal 91

- (1) Jasa perhotelan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 huruf c meliputi jasa penyediaan akomodasi dan fasilitas penunjangnya, serta penyewaan ruang rapat/pertemuan pada penyedia jasa perhotelan seperti:
 - a. hotel;
 - b. hostel;
 - c. vila;
 - d. pondok wisata;
 - e. motel;
 - f. losmen;
 - g. wisma pariwisata;
 - h. pesanggrahan;
 - i. rumah penginapan/*guesthouse*/*bungalo*/*resort*/*cottage*;
 - j. tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel; dan
 - k. glamping.
- (2) Yang dikecualikan dari jasa perhotelan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. jasa tempat tinggal asrama yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
 - b. jasa tempat tinggal dirumah sakit, asrama perawat, panti jompo, panti asuhan, dan panti social lainnya yang sejenis;
 - c. jasa tempat tinggal dipusat pendidikan atau kegiatan keagamaan;
 - d. jasa biro perjalanan atau perjalanan wisata; dan
 - e. Jasa persewaan ruangan untuk diusahakan di hotel.

Pasal 92

- (1) Jasa parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 huruf d meliputi:
 - a. penyediaan atau penyelenggaraan tempat parkir; dan/atau
 - b. pelayanan memarkirkan kendaraan (parkir *valet*).
- (2) Yang dikecualikan dari jasa penyediaan tempat parker sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. jasa tempat parkir yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
- b. jasa tempat parkir yang diselenggarakan oleh perkantoran yang hanya digunakan untuk karyawannya sendiri;
- c. jasa tempat parkir yang diselenggarakan oleh kedutaan, konsulat, dan perwakilan Negara asing dengan azas timbal balik;
- d. jasa tempat parkir dalam pemukiman penduduk yang disediakan bagi warga kompleks pemukiman bersangkutan; dan
- e. jasa tempat parkir yang disediakan toko/usaha untuk konsumennya.

Pasal 93

- (1) Jasa kesenian dan hiburan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 huruf e meliputi :
 - a. tontonan film atau bentuk tontonan audio visual lainnya yang dipertontonkan secara langsung di suatu lokasi tertentu;
 - b. pertunjukan kesenian, musik, tari, dan/atau busana;
 - c. kontes kecantikan;
 - d. kontes binaraga;
 - e. pameran;
 - f. pertunjukan sirkus, akrobat, dan sulap;
 - g. pacuan kuda dan perlombaan kendaraan bermotor;
 - h. permainan ketangkasan;
 - i. olah raga permainan dengan menggunakan tempat/ruang dan/atau peralatan dan perlengkapan untuk olah raga dan kebugaran;
 - j. rekreasi wahana air, wahana ekologi, wahana pendidikan, wahana budaya, wahana salju, wahana permainan, pemancingan, agro wisata, dan kebun binatang;
 - k. panti pijat dan pijat refleksi; dan
 - l. diskotek, karaoke, kelab malam, bar, dan mandi uap/spa.
- (2) Yang dikecualikan dari jasa kesenian dan hiburan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu jasa kesenian dan hiburan yang semata-mata untuk :
 - a. promosi budaya tradisional dengan tidak dipungut bayaran; dan
 - b. kegiatan layanan masyarakat dengan tidak dipungut bayaran.

Pasal 94

- (1) Subjek Pajak PBJT adalah konsumen barang dan jasa tertentu.
- (2) Wajib Pajak PBJT adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan penjualan, penyerahan, dan/atau konsumsi barang dan jasa tertentu.

Pasal 95

- (1) Dasar pengenaan PBJT yaitu jumlah yang dibayarkan oleh konsumen barang atau jasa tertentu, meliputi :
 - a. jumlah pembayaran yang diterima oleh penyedia makanan dan/atau minuman untuk PBJT atas makanan dan/atau minuman;
 - b. nilai jual tenaga listrik untuk PBJT atas tenaga listrik;
 - c. jumlah pembayaran kepada penyedia jasa perhotelan untuk PBJT atas jasa perhotelan;
 - d. jumlah pembayaran kepada penyelenggara tempat parkir untuk PBJT atas jasa parkir; dan
 - e. jumlah pembayaran yang diterima oleh penyelenggara jasa kesenian dan hiburan untuk PBJT atas jasa kesenian dan hiburan.
- (2) Dalam hal pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan voucher atau bentuk lain yang sejenis yang memuat nilai rupiah atau mata uang lain, dasar pengenaan PBJT ditetapkan sebesar nilai rupiah atau mata uang lainnya tersebut.
- (3) Dalam hal tidak terdapat pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dasar pengenaan PBJT dihitung berdasarkan harga jual barang dan jasa sejenis yang berlaku di wilayah Daerah.
- (4) Dalam hal Pemerintah Daerah menetapkan kebijakan pengendalian penggunaan kendaraan pribadi dan tingkat kemacetan, khusus untuk PBJT atas Jasa Parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d Pemerintah Daerah dapat menetapkan dasar pengenaan sebesar tarif parkir sebelum dikenakan potongan.

Pasal 96

- (1) Nilai jual tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf b ditetapkan untuk :
 - a. tenaga listrik yang berasal dari sumber lain; dan
 - b. tenaga listrik yang dihasilkan sendiri.
- (2) Nilai Jual Tenaga listrik yang berasal dari sumber lain dengan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dihitung berdasarkan:
 - a. jumlah tagihan biaya/beban tetap ditambah dengan biaya pemakaian kWh/variabel yang ditagihkan dalam rekening listrik, untuk pasca bayar; dan
 - b. jumlah pembelian tenaga listrik untuk Prabayar.
- (3) Nilai Jual Tenaga listrik yang ditetapkan untuk tenaga listrik yang dihasilkan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung berdasarkan :
 - a. kapasitas tersedia;
 - b. tingkat penggunaan listrik;
 - c. jangka waktu pemakaian listrik; dan
 - d. harga satuan listrik yang berlaku di wilayah Daerah.
- (4) Nilai jual Tenaga Listrik yang berasal dari sumber lain dengan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2)

huruf a dan ketentuan tidak terdapat pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) penyedia Tenaga Listrik sebagai Wajib Pajak melakukan perhitungan dan pemungutan PBJT atas Tenaga Listrik untuk penggunaan Tenaga Listrik yang dijual atau diserahkan.

Pasal 97

Besaran pokok PBJT yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBJT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 dengan tarif PBJT.

Pasal 98

Saat terutangnya PBJT ditetapkan pada saat :

- a. pembayaran/penyerahan atas makanan dan/atau minuman untuk PBJT atas makanandan/atau minuman;
- b. konsumsi/pembayaran atas tenaga listrik untuk PBJT atas tenaga listrik;
- c. pembayaran/penyerahan atas jasa perhotelan untuk PBJT atas jasa perhotelan;
- d. pembayaran/penyerahan atas jasa penyediaan tempat paker untuk PBJT atas jasa paker; dan
- e. pembayaran/penyerahan atas jasa kesenian dan hiburan untuk PBJT atas jasa kesenian dan hiburan.

Pasal 99

Wilayah pemungutan PBJT yang terutang yaitu di wilayah tempat penjualan, penyerahan, dan/atau konsumsi barang dan jasa tertentu dilakukan.

Bagian Keempat

MBLB

Pasal 100

- (1) Objek Pajak MBLB adalah kegiatan pengambilan MBLB yang meliputi :
 - a. asbes;
 - b. batutulis;
 - c. batu setengah permata;
 - d. batu kapur;
 - e. batu apung;
 - f. batu permata;
 - g. bentonit;
 - h. dolomite;
 - i. feldspar;
 - j. garam batu (*halite*);
 - k. grafit;
 - l. granit/andesit;
 - m. gips;
 - n. kalsit;
 - o. kaolin;

- p. leusit;
 - q. magnesit;
 - r. mika;
 - s. marmer;
 - t. nitrat;
 - u. obsidian;
 - v. oker;
 - w. pasir dan kerikil;
 - x. pasir kuarsa;
 - y. perlit;
 - z. fosfat;
 - aa. talk;
 - bb. tanah serap (*fullersearch*);
 - cc. tanah diatom;
 - dd. tanah liat;
 - ee. tawas (alum);
 - ff. tras;
 - gg. yarosit;
 - hh. zeolit;
 - ii. basal;
 - jj. trakhit;
 - kk. belerang;
 - ll. MBLB ikutan dalam suatu pertambangan mineral; dan
 - mm. MBLB lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Yang dikecualikan dari Objek Pajak MBLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi pengambilan MBLB :
- a. untuk keperluan rumah tangga dan tidak diperjual belikan/dipindah tangankan;
 - b. untuk keperluan pemancangan tiang listrik/telepon, penanaman kabel, penanaman pipa, dan sejenisnya yang tidak mengubah fungsi permukaan tanah; dan
 - c. untuk keperluan pembangunan rumah ibadah yang dibiayai oleh masyarakat.

Pasal 101

- (1) Subjek Pajak MBLB adalah orang pribadi atau Badan yang mengambil MBLB.
- (2) Wajib Pajak MBLB adalah orang pribadi atau Badan yang mengambil MBLB.

Pasal 102

- (1) Dasar pengenaan Pajak MBLB merupakan nilai jual hasil pengambilan MBLB.
- (2) Nilai jual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan perkalian volume/tonase pengambilan MBLB dengan harga patokan tiap-tiap jenis MBLB.
- (3) Harga patokan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan harga jual rata-rata tiap-tiap jenis MBLB pada mulut tambang yang berlaku diwilayah Daerah.
- (1) Harga patokan MBLB sebagaimana dimaksud pada ayat (3)

terdiri atas:

- a. harga patokan mineral bukan logam; dan
 - b. harga patokan batuan.
- (5) Harga Patokan MBLB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
 - (6) Saat terutang Pajak MBLB ditetapkan pada saat terjadinya pengambilan MBLB di mulut tambang.
 - (7) Wilayah pemungutan Pajak MBLB yang terutang merupakan wilayah Daerah tempat pengambilan MBLB.
 - (8) Pemegang izin usaha pertambangan operasi produksi MBLB dan Izin Pertambangan Rakyat MBLB wajib menyampaikan laporan setiap bulan mengenai penjualan MBLB yang diproduksi paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya kepada Bupati.

Pasal 103

Besaran pokok Pajak MBLB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan Pajak MBLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (1) dengan tarif Pajak MBLB.

Pasal 104

Saat terutangnya Pajak MBLB adalah pada saat terjadinya pengambilan MBLB dilokasi atau mulut tambang.

Pasal 105

Wilayah pemungutan Pajak MBLB yang terutang di wilayah Daerah tempat pengambilan MBLB.

Bagian Kelima

Pajak Sarang Burung Walet

Pasal 106

- (1) Objek Pajak Sarang Burung Walet adalah pengambilan dan/atau pengusaha sarang Burung Walet.
- (2) Yang dikecualikan dari Objek Pajak Sarang Burung Walet sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pengambilan sarang Burung Walet yang telah dikenakan penerimaan Negara Bukan Pajak.

Pasal 107

- (1) Subjek Pajak Sarang Burung Walet adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau mengusahakan sarang Burung Walet.
- (2) Wajib Pajak Sarang Burung Walet adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau mengusahakan sarang Burung Walet.

Pasal 108

- (1) Dasar pengenaan Pajak Sarang Burung Walet yakni nilai jual

sarang Burung Walet.

- (2) Nilai jual sarang Burung Walet sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan perkalian antara harga pasaran umum sarang Burung Walet yang berlaku di Daerah dengan volume sarang Burung Walet.
- (3) Harga pasaran umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai hasil survei harga di Daerah.

Pasal 109

Besaran pokok Pajak Sarang Burung Walet yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan Pajak Sarang Burung Walet sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) dengan tarif Pajak Sarang Burung Walet.

Pasal 110

Saat terutang Pajak Sarang Burung Walet ditetapkan pada saat terjadinya pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.

Pasal 111

Wilayah pemungutan Pajak Sarang Burung Walet yang terutang adalah wilayah Daerah tempat pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.

Bagian Keenam

Penggunaan Hasil penerimaan Pajak Untuk kegiatan yang telah ditentukan

Pasal 112

- (1) Hasil Penerimaan PBJT atas tenaga Listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf b angka 2 dialokasikan paling sedikit 10% (sepuluh persen) untuk penyediaan penerangan jalan umum.
- (2) Kegiatan penyediaan penerangan jalan umum sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi penyediaan dan pemeliharaan infrastruktur penerangan jalan umum serta pembayaran biaya atas konsumsi tenaga Listrik untuk penerangan Jalan umum.

BAB VI

TATA CARA PENDAFTARAN, PENDATAAN, MASA PAJAK, PEMBAYARAN DAN PENYETORAN, PELAPORAN, PENATAPAN PAJAK, PENAGIHAN PAJAK, PEMERIKSAAN PAJAK, KADALUWARSA PENAGIHAN PAJAK, PENGHAPUSAN PIUTANG PAJAK, TATA CARA PENGHAPUSAN PIUTANG PAJAK, DAN KEBERATAN DAN BANDING PADA JENIS PAJAK BERDASARKAN PENGHITUNGAN SENDIRI OLEH WAJIB PAJAK

Bagian Kesatu

Pendaftaran

Pasal 113

- (1) Wajib Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 wajib mendaftarkan diri dan/atau Objek Pajaknya kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (2) Wajib Pajak BPHTB mendaftarkan dengan menyerahkan berkas BPHTB melalui loket pelayanan pendaftaran.
- (3) Berkas pendaftaran BPHTB melampirkan dokumen antara lain:
 - a. fotokopi identitas diri;
 - b. fotokopi atas hak berupa sertifikat atau Surat Keterangan Terdaftar;
 - c. fotokopi SPPT PBB;
 - d. Kuitansi jual beli dan akta jual beli yang diterbitkan Notaris atau PPAT; dan
 - e. Surat Kuasa apabila pemilik/pengelola usaha/penanggung Jawab berhalangan dengan disertai fotokopi KTP, SIM atau paspor dari pemberi Kuasa.
- (4) Berkas permohonan Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan pemeriksaan dan validasi oleh Petugas Pelayanan Pendaftaran.
- (5) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat memerintahkan petugas lapangan untuk melakukan penelitian lapangan dalam rangka memeriksa dan memvalidasi Objek Pajak yang didaftarkan;
- (6) Dalam hal permohonan Wajib Pajak dinyatakan lengkap, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerbitkan SSPD BPHTB.
- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Wajib Pajak penyedia Tenaga Listrik yang berstatus badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah.

Pasal 114

- (1) Wajib Pajak PBJT, MBLB, dan Sarang Burung Walet wajib menghitung dan mendaftarkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan STPD yang diisi dengan jelas, benar dan lengkap.
- (2) Dalam hal STPD yang diisi oleh Wajib Pajak dinyatakan benar dan lengkap Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerbitkan SKPD.

Pasal 115

Ketentuan mengenai NPWPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 9 berlaku secara Perubahan yang

penting telah dilakukan (*mutatis mutandis*) terhadap jenis Pajak BPHTB, PBJT, MBLB dan Sarang Burung Walet.

Bagian Kedua
Pendataan

Pasal 116

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah melakukan pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data Objek Pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis Objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.
- (2) Pendataan dilakukan terhadap:
 - a. untuk BPHTB meliputi nilai perolehan Objek Pajak Bumi dan Bangunan;
 - b. untuk PBJT berupa:
 1. makanan dan Minuman meliputi Penjualan dan/atau penyerahan Makanan dan/atau Minuman;
 2. tenaga Listrik meliputi penggunaan Tenaga Listrik oleh pengguna akhir;
 3. jasa Perhotelan meliputi jasa penyediaan akomodasi dan fasilitas penunjangnya, serta penyewaan ruang rapat atau pertemuan pada penyedia Jasa Perhotelan;
 4. jasa Parkir meliputi Penyediaan atau penyelenggaraan tempat parkir dan/atau pelayanan memarkirkan kendaraan;
 5. jasa Kesenian dan Hiburan meliputi penyelenggaraan kesenian dan hiburan di Daerah.
 - c. untuk pajak MBLB meliputi kegiatan pengambilan MBLB.
 - d. Untuk pajak sarang burung walet meliputi kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.
- (3) Petugas pendataan harus memiliki surat tugas yang diterbitkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (4) Hasil pendataan oleh petugas dimuat dalam Berita acara yang ditandatangani oleh Petugas pendataan, Wajib Pajak yang didata, dan Ketua RT atau Kepala Desa.

Pasal 117

- (1) Mekanisme pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak dilakukan dengan cara:
 - a. petugas pendataan dapat melakukan penelitian lapangan dan/ atau verifikasi ke kelurahan/Desa setelah berkas diverifikasi oleh petugas pendaftaran;
 - b. berkas yang memenuhi persyaratan di input ke dalam data base;
 - c. berkas yang tidak memenuhi persyaratan di tolak dan dibuatkan surat penolakan yang ditandatangani oleh

- Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- d. petugas pendataan menyerahkan berkas sebagaimana dimaksud pada huruf b kepada penginput untuk mencetak SKPD bagi Wajib Pajak;
 - e. SKPD diberikan kepada Wajib Pajak melalui loket pelayanan dan/atau di distribusikan ke Desa/Kelurahan melalui kolektor pajak Kecamatan.
- (2) Penyerahan SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e disertai dengan tanda terima SKPD kepada Wajib Pajak.

Bagian Ketiga Masa Pajak

Pasal 118

- (1) Saat terutang Pajak ditetapkan pada saat orang pribadi atau Badan telah memenuhi syarat subjektif dan objektif atas suatu jenis Pajak dalam I (satu) kurun waktu tertentu dalam masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan Daerah.
- (2) Masa Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jangka waktu yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan Pajak yang terutang untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri Wajib Pajak atau menjadi dasar bagi Bupati untuk menetapkan Pajak terutang untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati.
- (3) Masa Pajak yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan Pajak yang terutang untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan untuk jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain paling lama 3 (tiga) bulan kalender.
- (4) Tahun Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

Bagian Keempat Pembayaran dan Penyetoran

Pasal 119

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran Pajak yang terutang di tempat pembayaran Pajak lainnya yang telah ditunjuk oleh Bupati dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan berupa SKPD.
- (2) Pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (3) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran Pajak dapat dilakukan melalui

- pembayaran tunai pada Bank Sulawesi Tengah dan/atau Bank yang ditunjuk lainnya atau Loker Pelayanan.
- (4) Bupati menetapkan jangka waktu pembayaran atau penyetoran Pajak terutang untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib paling lama 10 (sepuluh) hari kedua setelah berakhirnya masa Pajak.
 - (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak membayar atau menyetor tepat waktu, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.
 - (6) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli yaitu pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli dan/atau saat ditandatanganinya akta jual beli tidak menggunakan perjanjian pengikat jual beli berdasarkan nilai perolehan Objek Pajak.
 - (7) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
 - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; dan/atau
 - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
 - (8) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.

Bagian Kelima
Pelaporan

Paragraf 1

Kewajiban Pengisian dan Penyampaian SPTPD

Pasal 120

- (1) Wajib Pajak untuk jenis Pajak BPHTB, PBJT, MBLB dan sarang burung walet wajib mengisi SPTPD.
- (2) SPTPD pada Objek Pajak makanan dan/atau minuman paling sedikit memuat peredaran usaha.
- (3) SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Bupati setelah berakhirnya masa Pajak dengan dilampirkan SSPD sebagai bukti pelunasan Pajak.
- (4) Khusus untuk BPHTB, SSPD dipersamakan sebagai SPTPD.
- (5) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dianggap telah disampaikan setelah dilakukannya pembayaran.

Pasal 121

- (1) Pelaporan SPTPD dilakukan setiap masa Pajak.
- (2) Masa Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jangka waktu yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk menghitung Pajak terutang yang harus dibayarkan atau disetorkan ke kas Daerah dan dilaporkan dalam SPTPD.
- (3) Bupati menetapkan jangka waktu penyampaian SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 15 (lima belas) hari kerja setelah berakhirnya masa Pajak.
- (4) Ketentuan masa Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk BPHTB.
- (5) Mekanisme pengisian dan penyampaian SPTPD dilakukan dengan cara:
 - a. setiap Wajib Pajak wajib menyampaikan SPTPD kepada Bupati melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai sarana pelaporan dan perhitungan Pajak;
 - b. penyampaian sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat dilakukan secara manual atau elektronik;
 - c. SPTPD wajib diisi oleh Wajib Pajak dengan benar, jelas, lengkap dengan menggunakan Bahasa Indonesia yang baik dan benar;
 - d. dalam hal SPTPD diterbitkan secara manual ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya;
 - e. SPTPD paling sedikit memuat :
 1. nama Wajib Pajak;
 2. NPWPD/NOPD;
 3. alamat Wajib Pajak;
 4. nama usaha/Objek Pajak;
 5. kegiatan /jenis usaha;
 6. alamat Objek Pajak;
 7. dasar pengenaan pajak;
 8. masa Pajak;
 9. jumlah omset penerimaan Wajib Pajak;
 10. tarif Pajak;
 11. jumlah Pajak yang harus dibayar/pajak terutang;
 12. jumlah sanksi Pajak yang harus dibayar;
 13. jumlah Pajak karena pembetulan; dan
 14. keterangan lain.
 - f. dalam hal Wajib Pajak memiliki beberapa jenis usaha yang merupakan Objek Pajak, SPTPD diisi dan disampaikan sebanyak jumlah Objek Pajak yang dimiliki oleh Wajib Pajak;
 - g. SPTPD sebagaimana dimaksud pada huruf f disampaikan dalam jangka waktu paling lama 15 (lima belas) hari kalender sejak berakhirnya Masa Pajak;
 - h. penyampaian SPTPD secara manual untuk PBJT, Pajak Sarang Burung Walet harus melampirkan dokumen atau keterangan lain yang menjadi dasar perhitungan Pajak

yang terutang berupa :

1. rekapitulasi penerimaan bulanan untuk masa pajak yang bersangkutan;
 2. rekapitulasi penggunaan *bill*; dan
 3. *bill* atau bukti sejenisnya.
- i. penyampain SPTPD secara manual untuk pajak MBLB harus melampirkan dokumen atau keterangan lain yang menjadi dasar perhitungan pajak terutang berupa:
1. Rekapitulasi pengambilan MBLB untuk masa pajak yang bersangkutan; dan
 2. *bill* atau bukti sejenisnya
- j. penyampaian secara manual untuk BPHTB harus dilampirkan dokumen atau keterangan lain yang menjadi dasar perhitungan pajak terutang berupa nilai perolehan Objek Pajak; dan
- k. format SPTPD sebagaimana dimaksud pada huruf d tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 122

- (1) Wajib Pajak dengan kemauan sendiri dapat membetulkan SPTPD yang telah disampaikan dengan menyampaikan pernyataan tertulis sepanjang belum dilakukan Pemeriksaan.
- (2) Dalam hal pembetulan SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan lebih bayar, pembetulan SPTPD harus disampaikan paling lama 2 (dua) tahun sebelum kadaluwarsa penetapan.
- (3) Dalam hal pembetulan SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan kurang bayar, pembetulan SPTPD dilampirkan dengan SSPD sebagai bukti pelunasan Pajak yang kurang dibayar dan sanksi administratif berupa bunga.
- (4) Atas pembetulan SPTPD yang menyatakan kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (5) Atas kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tidak dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan pokok Pajak yang kurang dibayar.

Paragraf 2

Penelitian SPTPD

Pasal 123

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah melakukan Penelitian atas SPTPD yang disampaikan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (1).
- (2) Penelitian atas SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

meliputi:

- a. kesesuaian batas akhir pembayaran dan/atau penyetoran dengan tanggal pelunasan dalam SSPD;
 - b. kesesuaian antara SSPD dengan SPTPD; dan
 - c. kebenaran penulisan, penghitungan, dan/atau administrasi lainnya.
- (3) Apabila berdasarkan hasil Penelitian atas SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diketahui terdapat Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan STPD.
 - (4) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mencantumkan jumlah kekurangan pembayaran pajak terutang ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah pajak yang kurang dibayar, dihitung sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun pajak, atau Tahun pajak, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
 - (5) Dalam hal hasil Penelitian atas SPTD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdapat indikasi penyampaian informasi yang tidak benar dari Wajib Pajak, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat melakukan pemeriksaan.

Bagian Keenam
Penetapan Pajak

Pasal 124

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib menghitung memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Wajib Pajak dalam menghitung, memperhitungkan, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menggunakan SPTPD.
- (3) Berdasarkan SPTPD sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), Wajib Pajak menyetorkan pajak terutang dilengkapi dengan SPTPD dan SSPD, pejabat yang ditunjuk memverifikasi penyetoran dengan melampirkan berupa data Wajib Pajak, alamat Wajib Pajak, jenis usaha, dan rekapitulasi penerimaan masa pajak triwulan bersangkutan yang disusun dari rekapitulasi bill atau bukti pembayaran dan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerbitkan SKPDN/SKPKDB/SKPDLB.
- (4) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menetapkan pajak secara jabatan bagi Wajib Pajak yang tidak mengembalikan SPTPD yang melewati jangka waktu pengembalian SPTPD.
- (5) Apabila SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak

atau kurang dibayar setelah lewat waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak masa pajak jatuh tempo, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih dengan menerbitkan SKPKDB dan disetorkan menggunakan SSPD.

Bagian Ketujuh
Penagihan Pajak

Pasal 125

- (1) Utang Pajak sebagaimana tercantum dalam SKPD, SKPKDB, SKPKDBT, STPD, Surat Keputusan pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Atas dasar Penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang belum jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan Hibauan.

Pasal 126

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan Bupati berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) Pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
 - b. menerbitkan:
 1. surat teguran;
 2. surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus;
 3. surat paksa;
 4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
 5. surat perintah penyanderaan;
 6. surat pencabutan sita;
 7. pengumuman lelang;
 8. surat penentuan harga limit;
 9. pembatalan lelang; dan
 10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (4) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 127

- (1) Tata cara Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 ayat (2) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan batas waktu pelunasan Utang Pajak oleh Penanggung Pajak.
- (3) Batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (4) Khusus untuk Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas Utang

Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.

- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.
- (6) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (7) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2x24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (8) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) juru sita berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (9) Penjualan secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (10) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (11) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 128

Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Seketika dan Sekaligus berdasarkan surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus apabila:

- a. penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
- b. penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau yang dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usahanya atau pekerjaan yang dilakukannya di Indonesia;
- c. terdapat tanda bahwa Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya, menggabungkan usahanya, atau memekarkan usahanya, atau memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- d. badan usaha akan dibubarkan oleh negara; atau
- e. terjadi penyitaan atas barang penanggung pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda kepailitan.

Pasal 129

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan penagihan, terhadap

penanggung Pajak yang tidak menunjukkan iktikad baik melunasi Utang pajak dan memiliki Utang Pajak dengan besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/atau penyanderaan.

- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap penanggung pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedelapan Pemeriksaan Pajak

Pasal 130

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;
 - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
 - c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis resiko.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
 - a. pemberian NPWPD secara jabatan;
 - b. penghapusan NPWPD;
 - c. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
 - d. pencocokan data dan alat keterangan; dan/atau
 - e. pemeriksaan dalam rangka Penagihan pajak.
- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.
- (5) Tata cara Pemeriksaan Pajak dilakukan dengan 2 (dua) cara atau metode sebagai berikut:
 - a. berdasarkan hasil pengamatan langsung di lokasi usaha Wajib Pajak; dan
 - b. berdasarkan data pembanding.
- (6) Pemeriksaan berdasarkan hasil pengamatan langsung di lokasi usaha Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dilakukan sekurang-kurangnya sebanyak 3 (tiga) kali sesuai jam operasi baik secara terus menerus maupun berselang.

- (7) Berdasarkan hasil pengamatan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) omset/penerimaan ditaksir dan dihitung berdasarkan rata-rata jumlah pengunjung perhari dan rata-rata besarnya pembayaran yang dilakukan perorang/pengunjung.
- (8) Pemeriksaan berdasarkan data pembanding sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan dengan cara membandingkan kondisi usaha Wajib Pajak dengan kondisi usaha yang sejenis atau sekelas antara lain dari fasilitas, kapasitas, klasifikasi lokasi usaha, dan lain-lain secara proporsional atau kondisi usaha antara tahun atau bulan sebelumnya.
- (9) Data pembanding sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dapat diperoleh berdasarkan data yang ada di instansi pelaksana, atau sumber lain yang dapat dipercaya.

Pasal 131

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 kewajiban Wajib Pajak yang diperiksa meliputi:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan Objek Pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 hak Wajib Pajak yang diperiksa paling sedikit:
 - a. meminta identitas dan bukti penugasan pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) besarnya Pajak dan terutang ditetapkan secara jabatan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pasal 132

Berdasarkan hasil Pemeriksaan terdapat kelebihan pembayaran Pajak, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerbitkan SKPDLB.

Bagian Kesembilan
Kadaluwarsa Penagihan Pajak

Pasal 133

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 menjadi kadaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak:
 - a. BPHTB pada saat ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli, ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, dan lain-lain;
 - b. PBJT ditetapkan pada saat pembayaran/penyerahan atas makanan dan/atau minuman, konsumsi/pembayaran atas tenaga listrik, pembayaran/penyerahan atas jasa perhotelan, pembayaran/penyerahan atas jasa penyediaan tempat parkir, dan pembayaran/penyerahan atas jasa kesenian dan hiburan;
 - c. Pajak MBLB ditetapkan pada saat terjadinya pengambilan MBLB di mulut tambang; dan
 - d. Pajak Sarang Burung Walet ditetapkan pada saat terjadinya pengambilan dan/atau pengusahaan Sarang Burung Walet, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Kadaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat paksa; dan/atau
 - b. ada pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan/ atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a kadaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa.
- (4) Pengakuan Utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai Utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan Utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (6) Dalam hal terdapat pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b kadaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan.

Bagian Kesepuluh
Penghapusan Piutang Pajak

Pasal 134

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan Penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapuskan.

- (2) Piutang Pajak yang dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan keputusan Bupati.
- (3) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan mempertimbangkan:
 - a. pelaksanaan Penagihan sampai dengan batas waktu kadaluwarsa Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 ayat (1); dan
 - b. hasil koordinasi dengan aparat pengawas internal daerah.
- (4) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dibuktikan dengan dokumen pelaksanaan Penagihan.

Bagian Kesebelas
Tata Cara Penghapusan piutang pajak

Pasal 135

- (1) Bupati dapat menerbitkan Keputusan penghapusan pajak Daerah atas usulan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (2) Piutang pajak yang dapat dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Wajib Pajak orang pribadi adalah piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi karena:
 - a. Wajib Pajak meninggal dunia dan tidak mempunyai harta warisan atau kekayaan;
 - b. Wajib Pajak tidak dapat ditemukan;
 - c. hak untuk melakukan penagihan pajak sudah kadaluwarsa;
 - d. dokumen sebagai dasar penagihan pajak tidak ditemukan dan telah dilakukan penelusuran secara optimal sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang perpajakan; dan/atau
 - e. hak Daerah untuk melakukan penagihan pajak tidak dapat dilaksanakan karena kondisi tertentu sehubungan dengan adanya perubahan kebijakan dan/atau berdasarkan pertimbangan yang ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Piutang pajak yang dapat dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Wajib Pajak badan adalah piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi karena:
 - a. Wajib Pajak bubar, likuidasi, pailit dan tidak dapat ditemukan;
 - b. hak untuk melakukan penagihan pajak sudah kadaluwarsa;
 - c. dokumen sebagai dasar penagihan pajak tidak ditemukan dan telah dilakukan penelusuran secara optimal sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang perpajakan; dan/atau
 - d. hak Daerah untuk melakukan penagihan pajak tidak dapat dilaksanakan karena kondisi tertentu sehubungan dengan adanya perubahan kebijakan dan berdasarkan pertimbangan yang ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 136

- (1) Untuk memastikan keadaan Wajib Pajak atau piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (2) dan ayat (3) wajib dilakukan penelitian setempat atau penelitian administrasi oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang hasilnya dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian.
- (2) Laporan Hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menguraikan keadaan Wajib Pajak dan piutang pajak yang bersangkutan sebagai dasar untuk menentukan besarnya piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi dan diusulkan untuk dihapuskan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pasal 137

- (1) Berdasarkan laporan Hasil Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (2) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyusun daftar usulan penghapusan piutang pajak.
- (2) Daftar usul penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. nomor Objek Pajak;
 - b. nama dan alamat Wajib Pajak;
 - c. alamat Objek Pajak;
 - b. jumlah piutang;
 - c. tahun pajak; dan
 - d. alasan penghapusan piutang.
- (3) Daftar usulan penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Bupati.

Pasal 138

- (1) Berdasarkan usulan penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 ayat (3) Bupati menerbitkan Keputusan tentang Penghapusan Piutang Pajak.
- (2) Berdasarkan Keputusan Bupati tentang Penghapusan Piutang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah melakukan:
 - a. penetapan mengenai rincian atas besarnya penghapusan piutang pajak; dan
 - b. hapus tagih dan hapus buku atas piutang pajak tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintahan yang berlaku.

Bagian Keduabelas
Keberatan dan Banding

Pasal 139

Ketentuan mengenai keberatan dan banding sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 80 berlaku secara Perubahan yang penting telah dilakukan (*mutatis mutandis*) terhadap Pajak BPHTB, PBJT, MBLB, dan sarang Burung Walet.

BAB VII
RETRIBUSI

Bagian Kesatu
Jenis Retribusi

Pasal 140

- (1) Jenis Retribusi terdiri atas:
 - a. Retribusi Jasa Umum;
 - b. Retribusi Jasa Usaha; dan
 - c. Retribusi Perizinan Tertentu.
- (2) Jenis pelayanan yang merupakan objek Retribusi Jasa Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. pelayanan kesehatan;
 - b. pelayanan kebersihan;
 - c. pelayanan parkir ditepi jalan umum; dan
 - d. pelayanan pasar.
- (3) Jenis penyediaan/pelayanan barang dan/atau jasa yang merupakan objek Retribusi Jasa Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. penyediaan tempat pelelangan ikan, ternak, hasil bumi, dan hasil hutan termasuk fasilitas lainnya dalam lingkungan tempat pelelangan;
 - b. penyediaan tempat khusus parkir di luar badan jalan;
 - c. penyediaan tempat penginapan/pesanggrahan/villa;
 - d. pelayanan rumah pemotongan hewan ternak;
 - e. pelayanan jasa kepelabuhanan;
 - f. pelayanan tempat rekreasi, pariwisata, dan olah raga;
 - g. pelayanan penyeberangan orang atau barang dengan menggunakan kendaraan di air;
 - h. penjualan hasil produksi usaha Pemerintah Daerah; dan
 - i. pemanfaatan asset Daerah yang tidak mengganggu penyelenggaraan tugas dan fungsi organisasi perangkat daerah dan/atau optimalisasi asset Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Jenis pelayanan pemberian izin yang merupakan objek Retribusi Perizinan Tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah PBG.

Bagian Kedua
Pendaftaran

Pasal 141

- (1) Pendaftaran wajib Retribusi dilakukan dengan menggunakan formulir pendaftaran.
- (2) Formulir pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan secara manual dan elektronik melalui aplikasi yang disediakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.
- (3) Wajib retribusi mengisi dan menandatangani formulir pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan jelas, lengkap dan benar serta melampirkan dokumen yang di persyaratkan.
- (4) Dokumen yang di persyaratkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
 - a. fotokopi identitas diri;
 - b. akta pendirian bagi wajib retribusi yang berbentuk badan; dan
 - c. Dokumen lain yang dipersyaratkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (5) Bentuk dan isi formulir pendaftaran lebih lanjut diatur oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.

Bagian Ketiga
Pendataan

Pasal 142

- (1) Perangkat Daerah yang melakukan pemungutan urusan dibidang Retribusi Daerah melakukan pendataan terhadap Wajib Retribusi, baik yang berdomisili di Daerah maupun diluar Daerah yang memiliki objek retribusi di Daerah.
- (2) Pendataan dilakukan setiap awal tahun anggaran untuk mendapatkan data jumlah subjek dan objek retribusi dalam (1) satu tahun.
- (3) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah wajib melakukan pemutakhiran data sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap tahun.

Bagian Keempat
Penetapan Retribusi

Pasal 143

- (1) Penetapan retribusi dilakukan dengan menggunakan:
 - a. SKRD; dan/atau
 - b. dokumen yang dipersamakan.
- (2) SKRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus ditandatangani oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.

- (3) Dokumen lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:
- a. karcis/kupon/bill/nota;
 - b. kartu pelanggan;
 - c. surat perjanjian;
 - d. surat pemberitahuan pembayaran dari aplikasi pelayanan; dan /atau
 - e. perizinan elektronik.

Pasal 144

Penetapan Retribusi dengan menggunakan SKRD atau dokumen yang dipersamakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 huruf a adalah sebagai berikut:

- a. Perangkat Daerah berdasarkan permohonan layanan menghitung dan menetapkan besarnya retribusi yang terutang menurut tarif sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah, menggunakan Nota Perhitungan Retribusi Daerah; dan
- e. berdasarkan perhitungan dalam penetapan, Perangkat Daerah menetapkan retribusi terutang dengan menerbitkan SKRD dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini, dengan rincian sebagai berikut:
 1. lembar ke I untuk Wajib Retribusi;
 2. lembar ke 2 untuk Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 3. lembar ke 3 untuk arsip; dan
 4. lembar ke 4 untuk Badan Pendapatan Daerah.

Pasal 145

- (1) Penetapan Retribusi dengan menggunakan dokumen yang dipersamakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 huruf b antara lain:
 - a. karcis;
 - b. kupon; dan/atau
 - c. kartu langganan.
- (2) Bentuk, isi dan ukuran dokumen yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan Bupati melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah untuk ditetapkan sebagai sarana pemungutan retribusi.
- (3) Sarana pemungutan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. logo pemerintah Daerah;
 - b. cap Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pemungut Retribusi;
 - c. nomor dan seri;

- d. nilai nominal;
 - e. nomor dan tahun Peraturan Daerah atau nomor dan tanggal Peraturan Bupati yang menjadi dasar hukum pemungutan retribusi; dan
 - f. Kode/Perforasi sebagai alat Pengamanan.
- (4) Sarana pemungutan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dinyatakan sah penggunaannya setelah diberikan tanda atau sejenisnya berupa legalisasi/Perforasi oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.
- (5) Setiap Perangkat Daerah harus mengajukan permohonan pengesahan sarana pemungutan retribusi sebagaimana dimaksud ayat (4) kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah dan permohonan tersebut harus memuat paling sedikit:
- a. jenis dan jumlah sarana pemungutan yang diperlukan;
 - b. nilai nominal;
 - c. nomor dan seri; dan
 - d. keterangan lain bila dianggap perlu.
- (6) Perangkat Daerah membukukan/mencatat sarana pemungutan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sebelum diserahkan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.

Bagian Kelima
Pembayaran Retribusi

Pasal 146

- (1) Pembayaran retribusi harus dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (2) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran Retribusi dapat dilakukan melalui pembayaran tunai pada Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tengah di Kabupaten Banggai Kepulauan atau Loker Pelayanan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan unsur dibidang Retribusi Daerah dan/atau petugas Perangkat Daerah yang ditunjuk oleh Bupati.
- (3) Setiap pembayaran retribusi diberikan tanda bukti pembayaran retribusi.
- (4) Retribusi yang terutang harus dilunasi paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkannya SKRD.
- (5) Retribusi yang dipungut dengan Karcis dibayar sekaligus secara tunai/lunas.
- (6) Dalam hal jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada hari libur, pembayaran paling lambat dilakukan pada hari kerja berikutnya.

Pasal 147

- (1) Dalam hal Pembayaran retribusi dilakukan melalui Bank, wajib retribusi menerima tanda bukti pembayaran atau slip setoran dari bank dan selanjutnya diserahkan kepada

- Bendahara Penerimaan untuk diterbitkan SSRD.
- (2) Pembayaran retribusi melalui Bendahara Penerimaan, wajib retribusi langsung menyetorkan uang kepada Bendahara Penerimaan dan selanjutnya menerima Surat Tanda Setor.
 - (3) Bendahara Penerimaan setelah mengeluarkan Surat Tanda Setor sebagaimana dimaksud ayat (2), membuat SSRD dan menyetor ke rekening kas daerah pada bank yang ditunjuk paling lambat 7 x 24 (tujuh kali dua puluh empat) jam.
 - (4) Pembayaran Retribusi yang dipungut atas layanan yang diselenggarakan oleh BLUD disetorkan oleh Bendahara penerima ke rekening yang telah ditetapkan oleh Bupati secara tunai dan non tunai.
 - (5) SSRD sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (3) dibuat dalam 3 (tiga) rangkap, lembar ke 1 (satu) untuk wajib retribusi, lembar ke 2 (dua) untuk Bendahara Penerimaan dan lembar ke 3 untuk arsip serta wajib divalidasi oleh bank.

Bagian Keenam
Penagihan Retribusi

Pasal 148

- (1) Dalam rangka melaksanakan penagihan Bupati berwenang menunjuk pejabat untuk melaksanakan penagihan.
- (2) Pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah wajib melakukan penagihan terhadap Wajib Retribusi yang tidak tepat pada waktunya atau kurang bayar.
- (4) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan menggunakan STRD.
- (5) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didahului dengan surat teguran.
- (6) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) kepada Wajib Retribusi dilaksanakan setelah 1 (satu) hari kerja sejak tanggal jatuh tempo pembayaran.
- (7) Dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak surat teguran diterbitkan, wajib Retribusi harus melunasi retribusi yang terutang.
- (8) Dalam hal jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat teguran wajib Retribusi belum melunasi retribusi yang terutang, Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan sanksi administrasi berupa:
 - a. pembatalan atau pencabutan Izin apabila merupakan retribusi atas perizinan tertentu; dan/atau
 - b. penghentian layanan terhadap Wajib Retribusi.
- (9) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikeluarkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.

Pasal 149

Penyampaian Surat Teguran Retribusi dapat dilakukan melalui:

- a. secara langsung;
- c. pos;
- d. surat elektronik; dan/atau
- e. perusahaan Jasa ekspedisi atau Jasa kurir dengan bukti pengiriman surat.

Bagian Ketujuh Pemeriksaan Retribusi

Pasal 150

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Retribusi dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Retribusi.
- (2) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
 - a. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Retribusi;
 - b. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/ atau
 - c. pemeriksaan dalam rangka Penagihan Retribusi.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

Pasal 151

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 150 Wajib Retribusi yang diperiksa wajib:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Retribusi yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - c. memberikan keterangan yang dipertukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 Wajib Retribusi yang diperiksa berhak:
 - a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Retribusi tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya Retribusi terutang ditetapkan secara jabatan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.

Bagian Kedelapan
Kadaluwarsa Penagihan Retribusi

Pasal 152

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Retribusi menjadi kadaluwarsa setelah melampaui waktu 3 (tiga) tahun dihitung sejak saat terutangnya Retribusi, kecuali jika Wajib Retribusi melakukan tindak pidana di bidang Retribusi.
- (2) Kadaluwarsa Penagihan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung jika:
 - a. diterbitkan Surat Teguran; dan/atau
 - b. terdapat pengakuan utang Retribusi secara tertulis dari Wajib Retribusi, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kadaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal diterimanya Surat Teguran.
- (4) Pengakuan utang Retribusi secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Wajib Retribusi dengan kesadaran menyatakan masih mempunyai utang Retribusi dan belum melunasi kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang Retribusi secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Retribusi.

Bagian Kesembilan
Penghapusan Piutang Retribusi

Pasal 153

- (1) Piutang Retribusi yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan Penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Penghapusan piutang retribusi yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Untuk memastikan keadaan retribusi terutang yang tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan kajian administrasi dan penelitian lapangan yang dilakukan oleh Tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (4) Tim bertugas melakukan pengkajian Administrasi dan Penelitian Lapangan terhadap Wajib Retribusi yang ada dalam daftar usulan penghapusan Piutang Retribusi dan daftar cadangan penghapusan piutang retribusi.
- (5) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat melakukan koordinasi dengan Satuan Polisi Pamong Praja untuk meminta Penyidik Pegawai Negeri Sipil Retribusi dan Juru Sita mendampingi Tim dalam melaksanakan tugas.
- (6) Tim wajib membawa Surat Perintah yang diterbitkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.

- (7) Hasil Pengkajian dan Penelitian Tim disampaikan kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah dalam bentuk laporan tertulis yang paling sedikit memuat:
- a. nama wajib retribusi;
 - b. alamat wajib retribusi atau penanggung retribusi;
 - c. nomor pokok wajib retribusi;
 - d. nomor dan tanggal SKRD, STRD, surat keputusan pembatalan, surat keputusan pembetulan/surat keputusan keberatan/surat keputusan pengurangan, penghapusan sanksi administrasi berupa bunga dan/ atau denda;
 - e. jenis retribusi;
 - f. jumlah piutang retribusi;
 - g. masa retribusi atau tahun retribusi;
 - h. tindakan penagihan yang pernah dilakukan;
 - i. alasan penghapusan piutang retribusi; dan
 - j. keterangan hasil penelitian administrasi dan penelitian lapangan.

Pasal 154

- (1) Berdasarkan laporan hasil pengkajian administrasi dan penelitian lapangan oleh Tim, Perangkat Daerah menyusun daftar usulan penghapusan piutang Retribusi untuk di sampaikan kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.
- (2) Usulan Penghapusan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus terlebih dahulu diverifikasi oleh inspektorat yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara Hasil Verifikasi.
- (3) Berdasarkan Berita Acara Hasil Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan keputusan Bupati tentang Penghapusan Piutang Retribusi.

Bagian Kesepuluh

Keberatan

Pasal 155

- (1) Wajib Retribusi tertentu dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (2) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SKRD dikirim, kecuali jika Wajib Retribusi dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (3) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. Kecelakaan atau kejadian diluar kendali Wajib Retribusi.
- (4) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar

Retribusi dan pelaksanaan Penagihan Retribusi.

Pasal 156

- (1) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dan disampaikan ke loket layanan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Retribusi Daerah.
- (2) Surat keberatan ditandatangani oleh Wajib Retribusi, dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa bermaterai cukup.
- (3) surat permohonan keberatan diajukan untuk satu Surat Ketetapan Retribusi atau dokumen lain yang dipersamakan dan untuk satu atau masa Retribusi dengan melampirkan fotokopinya.
- (4) Surat keberatan diajukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan diterima oleh Wajib Retribusi, kecuali apabila Wajib Retribusi dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena di luar kekuasaannya.
- (5) keberatan dapat diajukan apabila Wajib Retribusi telah membayar paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari nilai pokok yang ditetapkan.

Pasal 157

- (1) Bupati melalui kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberi Keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) dengan menerbitkan surat Keputusan keberatan.
- (2) Keputusan Bupati atas keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya Retribusi yang terutang.
- (3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati melalui kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak mengeluarkan keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima seluruhnya.

Pasal 158

- (1) Jika pengajuan keberatan diterima sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Retribusi dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Retribusi yang lebih dibayar untuk paling lama 12 (dua belas) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKRD LB.

BAB VIII
PENYESUAIAN TARIF RETRIBUSI

Pasal 159

- (1) Peninjauan tarif Retribusi dilakukan dengan memperhatikan indeks harga dan perkembangan perekonomian, tanpa melakukan penambahan objek Retribusi.
- (2) Tarif Retribusi sebagaimana dimaksud pada Pasal (1), terdapat pada Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati.

BAB IX
PEMBETULAN DAN PEMBATALAN
KETETAPAN PAJAK

Pasal 160

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pembetulan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, dan STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundangundangan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (3) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.
- (4) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (5) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (6) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan Pajak; dan/atau
 - b. membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun ketetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.

- (7) Mekanisme pembetulan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. Permohonan diajukan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam jangka waktu 4 (empat) bulan setelah SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
 - b. Terhadap pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menunjuk pejabat tertentu untuk menerbitkan salinan Keputusan Pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD;
 - c. Terhadap Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada huruf b diberi tanda dengan keterangan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuk;
 - d. Keputusan Pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada huruf c, harus disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkan Keputusan Pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD tersebut;
 - e. Besaran pajak sebagaimana tercantum dalam Keputusan Pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari kalender sejak Keputusan tersebut diterbitkan;
 - f. Dengan diterbitkannya Keputusan Pembetulan, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD maka SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang semula dibatalkan, dan disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
 - g. Surat Ketetapan pajak berupa SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD semula, sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud dalam huruf f, harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata "Dibatalkan"; dan
 - h. dalam hal permohonan Wajib Pajak ditolak, maka Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah segera menerbitkan Keputusan Penolakan Pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, paling lambat 3 (tiga) bulan sejak diajukannya permohonan.

Pasal 161

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pembatalan

ketetapan pajak yang dimuat dalam SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- (2) Keputusan atas permohonan pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya kesalahan pada ketetapan pajak.
- (3) Dalam hal permohonan pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan diterima/dikabulkan, maka pejabat yang ditunjuk melakukan hal sebagai berikut:
 - a. Pembatalan terhadap SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang lama dengan cara menerbitkan Surat Ketetapan berupa SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru;
 - b. Pemberian tanda silang pada SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan “dibatalkan”, serta dibubuhi paraf dan nama Pejabat yang bersangkutan.
- (4) Dalam hal permohonan pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan ditolak, maka atas SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang telah diterbitkan oleh Pejabat yang ditunjuk, dikukuhkan dengan Keputusan Penolakan atas permohonan pembatalan ketetapan.

BAB X

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK DAN RETRIBUSI

Pasal 162

- (1) Kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi, Wajib Pajak atau Wajib Retribusi dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (2) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (4) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) telah dilampaui dan Kepala Perangkat Daerah

yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB atau SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

- (5) Dalam hal Wajib Pajak atau Wajib Retribusi mempunyai Utang Pajak atau utang Retribusi lainnya, kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang Pajak atau Utang Retribusi lainnya.
- (6) Dalam hal Wajib Pajak atau Wajib Retribusi tidak mempunyai Utang Pajak atau utang Retribusi lainnya, kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk akumulasi pembayaran pajak terutang atau retribusi terutang pada masa pajak atau masa retribusi berikutnya.
- (7) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB atau SKRDLB.
- (8) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,60% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi.
- (9) Mekanisme pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran Pajak daerah kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - b. Pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, disebabkan adanya kelebihan pembayaran yang telah disetorkan ke Kas Penerima dan Pembayar berdasarkan:
 1. perhitungan dari Wajib Pajak atau penanggung pajak;
 2. surat keputusan keberatan atau surat keputusan pembetulan, pembatalan, dan pengurangan ketetapan, dan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi;
 3. putusan banding atau putusan peninjauan kembali; dan
 4. kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan/atau pembebasan pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
 - c. permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada huruf a diajukan secara tertulis selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran pajak.

- d. dalam surat permohonan Wajib Pajak, harus memuat:
 - 1. nomor dan alamat Wajib Pajak;
 - 2. nomor Pokok Wajib Pajak Daerah;
 - 3. masa pajak;
 - 4. besarnya kelebihan pembayaran pajak; dan
 - 5. alasan yang jelas.
 - e. permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak disampaikan secara langsung melalui pos tercatat.
 - f. bukti penerimaan oleh Pejabat Daerah atau bukti pengiriman pos tercatat merupakan bukti saat permohonan diterima oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (9) mekanisme pengembalian kelebihan pembayaran Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. kelebihan pembayaran retribusi, wajib retribusi dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Kepala Perangkat Daerah.
 - b. Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada huruf a, harus memberikan keputusan.
 - c. apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf b telah dilampaui dan Kepala Perangkat Daerah tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran retribusi dianggap dikabulkan dan SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
 - d. apabila wajib retribusi mempunyai utang retribusi lainnya, kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada huruf a langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang retribusi tersebut.
 - e. pengembalian kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKRDLB.
 - f. jika pengembalian kelebihan pembayaran retribusi dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Kepala Perangkat Daerah memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran retribusi.

Pasal 163

- (1) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 162 ayat (8) huruf a, Kepala Perangkat Daerah atau pejabat yang ditunjuk segera mengadakan penelitian atau pemeriksaan terhadap kebenaran kelebihan pembayaran pajak dan pemenuhan kewajiban pembayaran pajak daerah lainnya oleh Wajib

Pajak atau Penanggung Pajak.

- (2) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila Wajib Pajak atau penanggung pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (4) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam waktu selambat-lambatnya 4 (empat) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (5) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat waktu 4 (empat) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan atas keterlambatan kelebihan pembayaran pajak.

Pasal 164

- (1) Anggaran untuk pembayaran pengembalian kelebihan pembayaran pajak dialokasikan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak yang terjadi dalam tahun berjalan dilakukan dengan membebankan pada pendapatan yang bersangkutan.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak pada tahun sebelumnya dibebankan pada belanja tidak terduga.
- (4) Dalam hal kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan dengan utang pajak lainnya, pembayarannya dilakukan dengan cara pemindah bukuan dan bukti pemindah bukuan juga berlaku sebagai bukti.
- (5) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengajukan surat permohonan membayar kelebihan pembayaran pajak kepada Perangkat Daerah yang dilengkapi dengan Keputusan Hasil Pemeriksaan.
- (6) Kepala Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menerbitkan SP2D kelebihan pembayaran pajak.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 165

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku :

- a. Peraturan Bupati Banggai Kepulauan Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pedoman Penetapan Harga Standar Dasar Pengenaan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan

- Kabupaten Banggai Kepulauan (Berita Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Tahun 2011 Nomor 5);
- b. Peraturan Bupati Banggai Kepulauan Nomor 6 Tahun 2014 tentang Kalisifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Tahun 2014 Nomor 6);
 - c. Peraturan Bupati Banggai Kepulauan Nomor 9 Tahun 2019 tentang Penetapan Hasil Perhitungan Nilai Sewa Reklame (Berita Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Tahun 2019 Nomor 9);
 - d. Peraturan Bupati Banggai Kepulauan Nomor 44 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Tahun 2019 Nomor 44);
 - e. Peraturan Bupati Banggai Kepulauan Nomor 46 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemungutan, Pendaftaran, Penetapan, Penagihan, dan Pembayaran Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Tahun 2019 Nomor 46); dan
 - f. Peraturan Bupati Banggai Kepulauan Nomor 27 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Pajak Daerah Yang Sudah Kedaluarsa (Berita Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Tahun 2020 Nomor 27);
- Dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 166

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal di undangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan.

Ditetapkan di Salakan
pada tanggal 23 Desember 2024
Pj. BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,

IHSAN BASIR

Diundangkan di Salakan
pada tanggal 23 Desember 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN,

ARIYONO ORAB

BERITA DAERAH KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN
TAHUN 2024 NOMOR 48

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI BANGGAI KEPULAUAN
NOMOR TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH
DAN RETRIBUSI DAERAH

Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang HKPD Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, 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. Pemerintah Daerah secara berkala akan melakukan Update Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

B. Tujuan Penyusunan

Dalam rangka membantu Pemerintah Daerah menetapkan NJOP yang relevan dan *reliable*, perlu disusun Pedoman Penilaian Bumi dan/atau Bangunan yang secara detail akan menjabarkan lebih lanjut Teknik dan tata cara penilaian sebagaimana diatur dalam penjelasan pasal 6 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2023, melalui pedoman penilaian ini, diharapkan dapat menetapkan Peraturan Kepala Daerah.

C. Istilah atau terminology yang digunakan dalam pedoman pemeriksaan pajak daerah ini adaah sebagai berikut:

1. Blok adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen tetap, seperti jalan, selokan, Sungai, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan. Penentuan batas blok tidakterikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu desa/kelurahan.
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan niai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.
3. Sket adalah gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relative objek pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
4. 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 Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
5. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar

rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.

6. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
7. Peta Zona Nilai Tanah atau yang selanjutnya disebut Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas kelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat kepada batas blok.
8. Penilaian dengan bantuan computer (*Computer assisted valuation/CAV*) adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
9. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formular tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertamung dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak.

II. Objek, Pendekatan, Dan Teknis Penilaian PBB-P2

A. Objek PBB-P2

A.1. Objek Pajak Umum

Objek pajak umum terdiri atas:

a. Objek Pajak Standar

Objek Pajak Standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

- Tanah : $\leq 10.000 \text{ m}^2$
- Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4
- Luas bangunan : $\leq 1.000 \text{ m}^2$

b. Objek Pajak Non Standar

Objek Pasar Non Standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut:

- Tanah : $> 10.000 \text{ m}^2$
- Bangunan : Jumlah lantai > 4
- Luasa bangunan : $> 1.000 \text{ m}^2$

A.2. Objek Pajak Khusus

B. Pendekatan Penilaian

Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

B.1. Pendekatan data Pasar atau Perbandingan Harga (*Market Data/Sales Comparison Approach*);

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan, pendekatan ini adalah tersedianya

data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP tanah, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP Bangunan.

- B.2. Pendekatan Biaya (*Cosh Approach*); Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.
- B.3. Pendekatan Biaya (*Cosh Approach*); Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

C. Teknik Penilaian

Teknik penilaian dilaksanakan dengan penilaian Massal dan penilaian Individual, yaitu:

C.1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP tanah dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Dalam melakukan penilaian massal, baik untuk tanah maupun bangunan dapat menggunakan program computer konstruksi umum (*computer Assisted Valuation/CAV*).

C.2. Penilaian Individual

Penilaian individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan Lampiran SPOP, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian Objek Khusus PBB P2 atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, Pelabuhan, lapangan golf, stasiun pengisian bahan bakar dan lain-lain. Dasar ketetapan PBB p2 per 1 Januari tahun pajak sebagaimana diatur Peraturan Daerah masing-masing Kabupaten/kota.

III. Tata Cara Pelaksanaan Penilaian

A. Penilaian Massal

A.1. Penilaian Tanah

Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR.

a. Batasan-batasan dalam dalam Pembuatan Sket/peta ZNT

- 1) ZNT dibuat per kelurahan/desa
- 2) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah.

NO.		NIR	PENULISAN
1.	Rp.	1.500.000	1.500
2.	Rp.	220.000	220
3.	Rp.	22500	22,50
4.	Rp.	600	0,60

- 3) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.

b. Bahan-bahan yang diperlukan

- 1) Peta desa/kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya. Peta dimaksud disalin/difoto copy 2 (dua) lembar. Satu lembar untuk konsep peta ZNT dan satu lembar lagi untuk pembuatan peta ZNT akhir.
- 2) File data tahun terakhir serta Daftar Himpunan Ketentuan Pajak (DHKP).
Data ini diperlukan untuk standarisasi nama jalan.
- 3) Buku klasifikasi NJOP tahun terakhir
Data ini dipakai untuk pembandingan dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standarisasi nama jalan.
- 4) Alat-alat tulis termasuk pensil pewarna.

c. Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT

1) proses Persiapan

Tahapan persiapan meliputi kegiatan-kegiatan:

- a) menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan Pembuatan ZNT, meliputi peta Wilayah Kabupaten/Kot, Peta Desa/Kelurahan, peta ZNT dan Peta Blok.
 - b) Menyiapkan data-data dari instansi yang membidangi pendapatan daerah yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Kepala Daerah tentang Klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi dan Bangunan, dan lain sebagainya.
 - c) Menyiapkan data-data yang berhubungan dengan Teknik penentuan nilai tanah, seperti data jenis penggunaan dan data potensi pengembangan wilayah berdasarkan RT/RW dari instansi/Lembaga yang berwenang menyediakan data kewilayahan, pertanahan, dan RT/RW.
 - d) Pembuatan rencana pelaksanaan meliputi rencana anggaran dan biaya, jumlah personal, serta jadwal kegiatan dengan mengacu pada Keputusan ini.
- ##### 2) Pengumpulan data harga jual
- a) Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi

- dan/atau harga penawaran tanah dan/atau bangunan.
- b) Sumber data berasal dari PPAT, notaris, lurah/kepala desa, agen property, penawaran penjualan property melalui majalah, brosur, direktori, pameran, media elektronik, dan sebagainya.
 - c) Data lapangan yaitu data harga jual yang diperoleh di lapangan, merupakan data yang dianggap paling dapat dipercaya akurasi. Oleh karena itu pencarian data langsung ke lapangan harus dilakukan baik untuk memperoleh data-data baru maupun mengecek data-data yang diperoleh di kantor.
 - d) Semua data harga jual yang diperoleh agar ditulis dalam formulir data transaksi jual beli.
 - e) Dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama-nama jalan yang ada di setiap desa/kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama-nama jalan.
- 3) Kompilasi Data
- a) Data yang terkumpul dalam masing-masing desa/kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/bangunan merupakan variable yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.
 - b) Kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap Analisa data
- 4) Rekapitulasi Data dan Plotting Data Transaksi pada Peta Kerja ZNT
- a) Semua data yang diperoleh dimasukkan dalam formulir analisis penentuan nilai pasar wajar.
 - b) Nomor data yang tertulis pada formulir data transaksi jual beli harus sama persis dengan nomor yang tertulis pada formulir analisis penentuan nilai pasar. Selanjutnya nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada peta sebaran data.
 - c) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data:
 - i. Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak bersangkutan.
 - ii. Penyesuaian terhadap factor waktu dilakukan dengan mengacu pada factor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi nilai property dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar property, keadaan ekonomi, Tingkat inflasi, Tingkat suku bunga dan factor lain yang berpengaruh. Perubahan nilai tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya.
 - iii. Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan Nilai Pasar sebagaimana

prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran, data dari PPAT/Notaris yang tidak sepenuhnya mencerminkan Nilai Pasar harus disesuaikan. Besar penyesuaian sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan lapangan. Variasi besarnya persentase peyesuaian antara penilai satu dengan yang lain tidak dapat dihindari dan tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari Nilai Pasar. Untuk mendapatkan nilai tanah data yang digunakan adalah data transaksi jual beli yang memenuhi unsur pasar wajar. Oleh karena itu data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan Analisa di lapangan.

- iv. Angka persentase penyesuaian di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan kepada kenyataan, data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu, sehingga di setiap wilayah dapat berbeda.
- 5) Menentukan Nilai Pasar tanah per meter persegi
 - a) Tanah kosong, nilai Pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
 - b) Tanah dan bangunan;
 - i) Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB setempat.
 - ii) Nilai Pasar dikurangi nilai bangunan diperoleh Nilai Pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
 - 6) Membuat batas imajiner ZNT
Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi sebaran data transaksi dan/atau nilai pasar tanah.
Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah:
 - a) Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya.
 - b) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang telah diplot pada peta kerja ZNT.
 - c) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - i. Nilai Pasar Tanah yang hamper sama;
 - ii. Memperoleh akses fasilitas social dan fasilitas umum yang sama;
 - iii. Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
 - iv. Mempunyai potensi nilai yang sama.
 - 7) Analisis data Penentuan NIR
 - a) Data-data yang dianalisis untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria

sebagai berikut:

- a. Data relative baru;
- b. Data Transaksi atau penawaran yang wajar;
 - c. Lokasi yang relatif sama;
 - d. Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama; dan
 - e. Memperoleh fasilitas social dan fasilitas umum yang relatif sama.
- b) Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR
Sebelum menentukan |NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisa disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - i. Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan |NIR dilakukan dengan cara meratarata data transaksi tersebut.
 - ii. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dan relative sama nilai tanahnya setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.
 - iii. Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada N|UR dan ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian factor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.

8) Pembuatan Peta ZNT Akhir

- a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu desa/kelurahan.
- b) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.
- c) Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja.
- d) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.

d. Contoh Analisis Data

1) Tabel Data Harga Jual Transaksi

No	IDENTIFIKASI OBJEK	DATA NO. 1	DATA NO. 2	DATA NO. 3	DATA NO. 4
1.	Alamat	Jl. Kenanga No.5 Perumahan	Jl. Kenanga No.17 Perumahan	Jl. Kenanga No.40 Perumahan	Jl. Kenanga No.14 Perumahan
	Peruntukan Tanah Ukuran				
	a. Tanah	20 m x 25 m	15 m x 17 m	15 m x 30 m	15 m x 19 m
	b. Bangunan	18 m x 15 m	12 m x 15 m	15 m x 20 m	12 m x 15 m

Tahun dibangun	Akhir tahun	Akhir tahun	Akhir tahun	Penawaran pada
Waktu transaksi	1988	1986	1987	Desember 1996
Harga jual	Rp. 450.000.000,-	Rp. 250.000.000,-	Rp. 405.000.000,-	Harga Penawaran
	-	-	-	Rp. 325.000.000,-
Spesifikasi Bangunan				
a. Lantai	Keramik	Teraso	Keramik	Keramik
b. Genteng	Beton	Beton	Beton	Beton
Biaya Reproduksi Baru Bangunan/m ² (thn 1998)	Rp. 332,-	Rp. 300,-	Rp. 332,-	Rp. 332,-

Keempat data tersebut di atas setelah diteliti adalah wajar untuk dijadikan data pembandingan, dan setelah diplot dalam peta kerja maka data pembandingan di atas berada dalam satu ZNT.

2) Analisis Harga Jual Tanah per m²

a) Jl. Kenanga No. 5

		(Rp.000)
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	450.000,00
(- Nilai Bangunan) (Berdasarkan DBKB)	Rp.	62.640,00
Nilai Tanah	Rp.	387.360,00
(- Luas Tanah)		500,00
Nilai Tanah/m ²	Rp.	775,00
a. Penyesuaian Waktu +4%		
(+)4% x Rp. 775,00	Rp.	31,00
b. Penyesuaian Jenis Data : 0%		-
Nilai Tanah/m ² setelah		806,00

disesuaikan

b) Jl. Kenanga No. 17

		(Rp.000)
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	250.000,00
(- Nilai Bangunan) (Berdasarkan DBKB)	Rp.	37.800,00
Nilai Tanah	Rp.	212.200,00
(- Luas Tanah)		255,00
Nilai Tanah/m ²	Rp.	832,00
a. Penyesuaian Waktu +4%		
(+)4% x Rp. 832,00	Rp.	33,00
b. Penyesuaian Jenis Data : 0%		-
Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan		865,00

c) Jl. Kenanga No. 40

		(Rp.000)
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	405.000,00
(- Nilai Bangunan) (Berdasarkan DBKB)	Rp.	69.600,00
Nilai Tanah	Rp.	335.400,00
(- Luas Tanah)		450,00
Nilai Tanah/m ²	Rp.	745,00
c. Penyesuaian Waktu +4%		
(+)4% x Rp. 832,00	Rp.	60,00
d. Penyesuaian Jenis Data : 0%		-
Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan		805,00

d) Jl. Kenanga No. 14

		(Rp.000)
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	325.000,00

Bangunan			
(- Nilai Bangunan	Rp.	41.760,00	
) (Berdasarkan DBKB)			
Nilai Tanah	Rp.	283.240,00	
(- Luas Tanah		297,00	
)			
Nilai Tanah/m ²	Rp.	954,00	
e. Penyesuaian Waktu			
+4%			
(+4% x Rp. 832,00	Rp.	60,00	
f. Penyesuaian Jenis Data		95,00	
: 0%			
Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan		859,00	

Contoh analisis penyesuaian atas faktor waktu transaksi:
 Untuk menganalisis persentase atas waktu transaksi dapat dilakukan dengan membandingkan 2 (dua) data atau lebih yang mempunyai ciri-ciri yang hampir sama yang dalam contoh ini adalah data (1) dan (c).

Cara analisis

Rp. 775 – Rp. 745

----- x 100% = 4%

Rp. 745

4% di atas menunjukkan adanya kenaikan nilai tanah setiap tahunnya.

3) Penentuan NIR

- a) Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja.

NO.	FAKTOR-FAKTOR PENYESUAIAN	ZNT BERDASARKAN KONSEP (TAHUN PENILAIAN)	PENYESUAIAN %			
			DATA NO. 1	DATA NO. 2	DATA NO. 3	DATA NO. 4
	Harga Jual Tanah per m ²		(Rp. 000)	(Rp.000)	(Rp.000)	(Rp.000)
			775	832	745	954
1	Waktu Transaksi	Tahun 1966				
2	Jenis Data					- 10%
	Jumlah Persentase Penyesuaian		+ 4%	+ 4 %	+ 8 %	- 10%
	Nilai yang telah disesuaikan		806	865	805	859

Nilai dirata-rata					
Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)		834			

- 1) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT
 - 2) Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya.
 - 3) NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan nilai jual bumi.
- a) Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja.
- 1) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat di bawah angka NIR.
 - 2) Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikut bentuk spiral.
 - 3) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s/d ZZ.
 - 4) ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.
- b) Pengisian Formulir ZNT
ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
- c) Membuat sket/peta ZNT akhir
- 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu desa/kelurahan.
 - 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang onjek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak.
 - 3) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT desa/kelurahan.
 - 4) Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
 - 5) Sket/peta ZNT akhir di beri warna pada setiap garis batas ZNT.
 - 6) Sket/peta ZNT akhir digunakan sebagai lampiran Keputusan atau Peraturan Kepala Daerah tentang besarnya.

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2. Daam hal ini, skte/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara difotokopi (lichtdruk) dan tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

A.2. Penilaian Bangunan dan Penyusunan DBKB

A.2.1. Metode

Untuk Menyusun/membuat DBKB digunakan metode survei kuantitas terhadap model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW. Dengan metode survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program - 23 -gedung -23 -r (CAV), maka biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan. Metode survei kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar dan terinci bila dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks. Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan baru bangunan. Karena cara ini akan memberikan hasil yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan cara perhitungan biaya pemborongan pekerjaan di lapangan, maka dalam perhitungan ini digunakan - 23 - gedung koreksi.

A.2.2. Pengelompokan Bangunan

Penerapan DBKB tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis penggunaan bangunan (JPG) sesuai dengan tipe konstruksinya, yaitu:

- JPB 1 : perumahan
- JPB 2 : perkantoran
- JPB 3 : pabrik
- JPB 4 : toko/apotik/pasar/ruko
- JPB 5 : rumah sakit/klinik
- JPB 6 : olah raga/rekreasi
- JPB 7 : hotel/restoran/wisma
- JPB 8 : bengkel/Gudang/pertanian
- JPB 9 : - 23 - gedung pemerintahan
- JPB 10 : lain-lain
- JPB 11 : bangunan tidak kena pajak
- JPB 12 : bangunan parkir
- JPB 13 : apartemen/kondominium
- JPB 14 : pompa bensin (kanopi)
- JPB 15 : - 23 - gedung minyak
- JPB 16 : - 23 - gedung sekolah

Konstruksi bangunan sebagai satu kesatuan terdiri dari beberapa biaya satuan pekerjaan. Biaya satuan pekerjaan tersebut dikelompokkan dalam 3 (tiga) komponen, yaitu biaya komponen utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas. Keseluruhan komponen tersebut disusun dalam suatu daftar yang dimanakan DBKB.

A.2.3. DBKB Standar

1) Tahapan Pembuatan DBKB

Tahap 1:

Menentukan dan membuat tipikal kelompok bangunan sebagai model yang dianggap dapat mewakili bangunan yang akan dinilai. Kriteria untuk menentukan kelompok bangunan dapat ditinjau dari segi arsitektur, tata letak dan mutu bahan bangunan, konstruksi serta luas bangunan. Oleh karena itu dalam tahap 1 ini pekerjaan utama yang harus dilakukan adalah menentukan/membuat model bangunan. Menu layanan model-model tersebut tersedia di dalam program - 24 - Gedung - 24 -r.

Tahap 2:

Menghitung volume setiap jenis/item pekerjaan untuk setiap model bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur/menghitung Panjang, luas atau isi dari setiap jenis pekerjaan sesuai dengan satuan yang dipakai atas dasar data yang terkumpul, baik dari gambar denah, tampak, potongan atau peninjauan langsung ke lapangan. Pengukuran/perhitungan atas dasar data yang berupa gambar, harus diperhatikan skala yang dipakai.

Tahap 3:

Mengumpulkan data upah pekerja dan harga bahan bangunan setempat. Harga bahan bangunan dan upah tersebut kemudian dianalisis untuk mendapatkan harga pasar yang wajar, dalam arti harga/upah tersebut tidak terlalu mahal atau tidak terlalu murah serta berlaku standar di Kawasan setempat.

Tahap 4:

Harga bahan bangunan dan upah pekerja setempat yang sudah dianalisis (hasil pekerjaan tahap 3) dimasukkan ke dalam formula analisis BOW (koefisien analisis satuan harga bangunan untuk - 24 - Gedung - 24 -r RAB) yang sudah tersedia dalam program - 24 - Gedung - 24 -r (CAV), untuk mendapatkan harga satuan pekerjaan.

Tahap 5:

Memasukkan volume setiap jenis pekerjaan (hasil pekerjaan tahap 2) dan harga satuan setiap jenis pekerjaan (hasil pekerjaan tahap 4) ke dalam suatu format rencana anggaran biaya bangunan agar diperoleh biaya dasar setiap jenis pekerjaan atau biaya dasar total yang dikeluarkan untuk pembuatan sebuah model bangunan.

Tahap 6:

Melakukan pengelompokan biaya dasar jenis pekerjaan pada tahap 5, yaitu pengelompokan ke dalam komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas.

Pengelompokan ini ditujukan agar dapat dibedakan antara biaya yang dikeluarkan untuk pekerjaan struktur utama (komponen utama), pekerjaan finishing arsitektural (komponen material) serta pekerjaan tambahan lainnya yang berkaitan dengan pekerjaan

mekanikal/elektrikal, perkerasan halaman, elemen estetika, lansekap dan sebagainya (komponen fasilitas).

Tahap 7

Melakukan penjumlahan dari biaya setiap jenis pekerjaan dari masing-masing komponen pada tahap 6 agar diperoleh biaya dasar per komponen bangunan untuk keseluruhan model bangunan.

Tahap 8

Membagi biaya dasar setiap komponen bangunan dengan luasa bangunan keseluruhan untuk mendapatkan biaya dasar setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan.

Tahap 9

Setelah diperoleh biaya dasar per komponen bangunan maka dengan cara menjumlahkan setiap komponen yang ada akan diperoleh biaya dasar keseluruhan bangunan.

Selanjutnya untuk memperoleh Biaya Pembuatan Baru Bangunan maka perlu dilakukan penyesuaian dengan cara mensubstitusikan factor-faktor biaya (Faktor Penyelaras) yang mempengaruhi biaya dasar bangunan ke dalam perhitungan biaya dasar, bangunan yang telah diperoleh.

Faktor-faktor penyelaras tersebut adalah :

- i. Koreksi BOW.
- ii. Biaya-biaya tak terduga proyek.
- iii. Jasa pemborong.
- iv. PPN.
- v. Jasa/fee konsultan perancang dan pengawas.
- vi. Perijinan.
- vii. Suku bunga kredit selama Pembangunan.

Tahap 10

Dengan mensubstitusikan factor-faktor penyelaras, hasil dari tahap 9, terhadap biaya dasar setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan maka akan diperoleh biaya pembuatan baru setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan.

Tahap 11

Penilaian terhadap suatu bangunan dilakukan atas dasar biaya pembuatan baru per meter persegi lantai bangunan, setelah memperhitungkan adanya factor penyusutan.

2) Biaya Komponen Bangunan

a) Biaya Komponen Utama

Biaya konstruksi utama bangunan ditambah komponen bangunan lainnya per meter persegi lantai.

Unsur-unsur Komponen Utama

- i. Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, *bouwplank*).
- ii. Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali).
- iii. Pekerjaan beton-beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai).
- iv. Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat).

- v. Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, Pintu, jendela, kuda-kuda dan rangkap atap kecuali kaso dan reng).
- vi. Pekerjaan sanitasi.
- vii. Pekerjaan instalasi air bersih.
- viii. Pekerjaan instalasi Listrik.
- ix. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah I sampai dengan viii.

B. Biaya Komponen Material

Biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai.

Unsur-unsur Material Bangunan;

- (1) Atap
- (2) Dinding (Dinding dalam tanpa pintu, jendela)
- (3) Langit-Langit
- (4) Lantai

C. Biaya Komponen Fasilitas

Biaya- biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur-unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas bangunan. Unsur-unsur yang termasuk dalam komponen fasilitas merupakan komponen ataupun sarana pelengkap dari bangunan seperti; kolam renang, lapangan tenis, AC, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap.

Setiap tahun DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material bangunan dan upah pekerja yang berlaku di wilayah kabupaten/kota setempat.

A.2.4. DBKB Non Standar

1) Proses penyusunan DBKB Non Standar

Untuk Objek Pajak Non Standar tahapan-tahapan pembentukan DBKB-nya sedikit berbeda dengan Objek Pajak Standar. Di mana nilai DBKB untuk masing-masing JPB Non Standar tergantung pada jenis komponen utama, material, dan fasilitas yang digunakan oleh bangunan tersebut. Konsep penyusunan DBKB Non Standar disesuaikan dengan sistem struktur bangunan yang telah dijelaskan sebelumnya, di mana system struktur dan substruktur sebagai komponen utama dalam bangunan dijadikan satu rangkaian ke dalam komponen utama. Sedangkan kedua komponen lainnya merupakan system pendukung dari komponen utama.

Pengertian dari ketiga komponen tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Komponen utama, yaitu komponen penyusun struktur rangka bangunan baik struktur atas maupun struktur bawah, yang terdiri dari pondasi, pelat lantai, kolom, balok, tangga dan dinding geser.

- b) Komponen material, yaitu komponen pelapis (kulit) struktur rangka bangunan. Komponen material bangunan dibedakan menjadi 7 (tujuh) jenis, yaitu:
- i. Material Dinding Dalam (MDD), merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur bangunan.
Contoh: Gypsum board, Plywood (kayu lapis), Triplex dan Pasangan dinding bata, dan lain sebagainya.
 - ii. Material Dinding Luar (MDL), merupakan material pembentuk bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur bangunan bagian luar.
Contoh: Beton pra cetak, Kaca, Celcon (*cilicon block*) dan Pasangan dinding bata.
 - iii. Pelapis Dinding Dalam (PDD), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari MDD.
Contoh: Kaca, Walpaper, Granit, Marmer, Keramik dan Cat.
 - iv. Pelapis Dinding Luar (PDL), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) MDL.
Contoh: Kaca, Granit, Marmet, Keramik dan Cat.
 - v. Langit-Langit (LL), merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah.
Contoh: Gypsum board, Akustik, Triplex dan Eternite.
 - vi. Penutup Atap (PA), merupakan material penutup rangka atap bagian atas.
Contoh: Plat beton, Genteng Keramik, Genteng press beton, Genteng tanah liat, Asbes gelombang, Seng gelombang, Genteng sirap dan Spandek.
 - vii. Penutup Lantai (PL), merupakan material bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai.
Contoh: Granit, Marmer, Keramik, Karpet, Vinil, Kayu (parquet), Ubin PC abu-abu, Ubin teraso dan Semen.
- c) Komponen fasilitas, yaitu merupakan komponen pelengkap fungsi bangunan. Komponen fasilitas ini dibedakan menjadi 22 jenis yaitu:
- i. Air conditioner (AC), merupakan fasilitas pendingin ruangan. Sistem pendinginan dibedakan menjadi dua bagian:
 - (a) Sistem pendinginan terpusat (*central*), di mana pengaturan sistem pendinginan dilakukan terpusat pada satu ruang kontrol;
 - (b) Sistem pendinginan unit, di mana sistem pengontrol pendinginan terdapat pada masing-masing alat pendingin. Contoh:
 1. AC split, merupakan AC per unit yang memiliki 2 mesin yaitu blower dan compressor;
 2. AC window, merupakan AC per unit yang pendingin dan compressornya menyatu dan dipasang pada dinding dengan cara membuat lubang; dan

3. AC floor, merupakan AC per unit berbentuk lemari yang memiliki kapasitas besar untuk mendinginkan ruangan dengan luasan besar.
- ii. Elevator (lift), merupakan alat angkut berbentuk ruangan kecil (kotak) yang berfungsi untuk sirkulasi barang atau penumpang secara vertikal;
- iii. Eskalator, merupakan alat angkut berupa tangga berjalan yang berfungsi untuk sirkulasi penumpang secara vertikal maupun horisontal;
- iv. Pagar, merupakan fasilitas pemisah atau pembatas bangunan;
- v. Sistem proteksi api, merupakan fasilitas proteksi terhadap bahaya kebakaran. Sistem proteksi api terdiri dari:
 - (a) Hydrant, merupakan alat berupa pipa untuk menyiram air;
 - (b) Slinkler, alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas;
 - (c) Alarm kebakaran, merupakan alat peringatan terjadinya kebakaran; dan
 - (d) Intercom, merupakan alat komunikasi untuk peringatan jika terjadi kebakaran.
- vi. Genset, merupakan fasilitas pembangkit tenaga listrik yang pada umumnya digunakan sebagai tenaga listrik Cadangan;
- vii. Sistem PABX, merupakan fasilitas telekomunikasi di dalam gedung bertingkat. Yang dimaksud sistem PABX disini adalah jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesin PABX (saluran extension);
- viii. Sumur artesis, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air bersih selain air yang berasal PAM, kedalaman sumur ini pada umumnya lebih dari 30 m;
- ix. Sistem air panas, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air panas;
- x. Sistem kelistrikan, merupakan fasilitas instalasi sistem kelistrikan di dalam bangunan;
- xi. Sistem perpipaan (*plumbing*), merupakan fasilitas instalasi sistem perpipaan baik pipa air kotor maupun pipa air bersih di dalam bangunan;
- xii. Sistem penangkal petir, merupakan fasilitas untuk untuk menangkal sambaran petir pada gedung-gedung tinggi;
- xiii. Sistem pengolah limbah, merupakan fasilitas untuk sistem pengolahan limbah lingkup kecil yang terdapat di dalam bangunan contohnya seperti septictank, peresapan atau STP (*Sawage Treatment Plant*);
- xiv. Sistem tata suara, merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;

- xv. Sistem video intercom, merupakan fasilitas penghubung antar ruangan (lantai) dengan ruang pemanggil, pada umumnya terdapat pada bangunan apartemen;
- xvi. Sistem pertelevisian, merupakan fasilitas sistem perteliviasian yang terdapat di dalam gedung, dibedakan menjadi dua jenis yaitu:
 - (a) MATV, merupakan sistem jaringan televisi penerima gambaran di dalam gedung;
 - (b) CCTV (*close circuit television*), merupakan jaringan kamera untuk *security system*; dan
 - (c) TV Kabel dan Parabola.
- xvii. Sistem jaringan internet;
- xviii. Kolam renang;
- xix. Perkerasan halaman, dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:
 - (a) Tipe konstruksi ringan, tebal rata-rata 6 cm dan biasanya menggunakan bahan seperti paving block atau tanah yang dipadatkan;
 - (b) Tipe konstruksi sedang, tebal rata-rata 10 cm dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan; dan
 - (c) Tipe konstruksi berat, tebal rata-rata lebih dari 10 cm dan pada umumnya menggunakan bahan beton betulang dengan atau tanpa aspal beton (*hot mix*).
- xx. Lapangan tenis;
- xxi. Reservoir, merupakan fasilitas penampungan air pada bangunan gedung yang terbuat dari beton bertulang pada salah satu lantai; dan
- xxii. Sistem sanitasi, merupakan fasilitas sanitasi atau sistem pembuangan air kotor yang terdapat di dalam bangunan.

2) Pembuatan DBKB Non Standar

Pembuatan DBKB Non Standar ini dilakukan secara bertahap dengan maksud agar diperoleh hasil yang maksimal. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:

Tahap 1:

Menentukan material penyusunan bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan (input) bagi perhitungan komponen strktur bangunan.

Tahap 2:

Melakukan analisis harga satuan dengan menggunakan metode BOW yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metose *unit in place* bagi komponen material dan fasilitas.

Tahap 3:

Menentukan model tipikal bangunan sebagai bangunan yang mewakili struktur bangunan yang akan dinilai, dalam hal ini per JPB minimal diambil 5 model bangunan dengan jumlah lantai yang bervariasi.

Tahap 4:

Menghitung volume setiap jenis/item pekerjaan untuk setiap model bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur/menghitung panjang, luas atau isi dari setiap jenis pekerjaan sesuai dengan satuan yang dipakai atas dasar data yang terkumpul, baik dari gambar denah, tampak, potongan atau peninjauan langsung ke lapangan.

Tahap 5:

Menghitung nilai bangunan per JPB menggunakan masing-masing model yang telah dipilih sehingga dihasilkan nilai DBKB per meter persegi.

Tahap 6:

Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen utama dari setiap model dalam satu JPB yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen utama per JPB untuk memprediksi (*forecast*) jumlah lantai bangunan menjadi “tidak terbatas”.

Tahap 7:

melakukan generalisasi nilai DBKB komponen material dari setiap jenis material pelapis bangunan yang dibantu dengan metode statisti tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen material per jenis pelapis untuk memprediksi (*forecast*) jumlah lantai bangunan menjadi “tidak terbatas”.

Tahap 8:

Menghitung nilai DBKB fasilitas pendukung menggunakan model yang telah ditentukan, sehingga diperoleh nilai komponen fasilitas lengkap dengan sstem pendukungnya.

Tahap 9:

Menghitung nilai DBKB total dengan cara menjumlahkan nilai DBKB komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas, Dimana biaya yang terdapat dalam formula ini dihitung dalam ribuan rupiah dan sudah termasuk biaya langsung (*direct cost*) dan biaya tidak langsung (*indirect cost*).

Tahap 10:

Melakukan penyesuaian nilai (*up dating*) DBKB dengan cara meng-update harga-harga material (*harga resources*) dengan memperhitungkan fluktuasi harga material bangunan di pasar, factor inflasi, biaya transportasi berdasarkan informasi yang diperoleh dari buku Jurnal Harga Satuan, kontraktor, developer, Dinas Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya.

Tahap 11

Proses analisis dalam DBKB 2000 merupakan proses berantai yang merupakan perpaduan dari konsep model struktur, statistic dan penilaian, proses analisisnya dapat dilihat dalam diagram berikut:

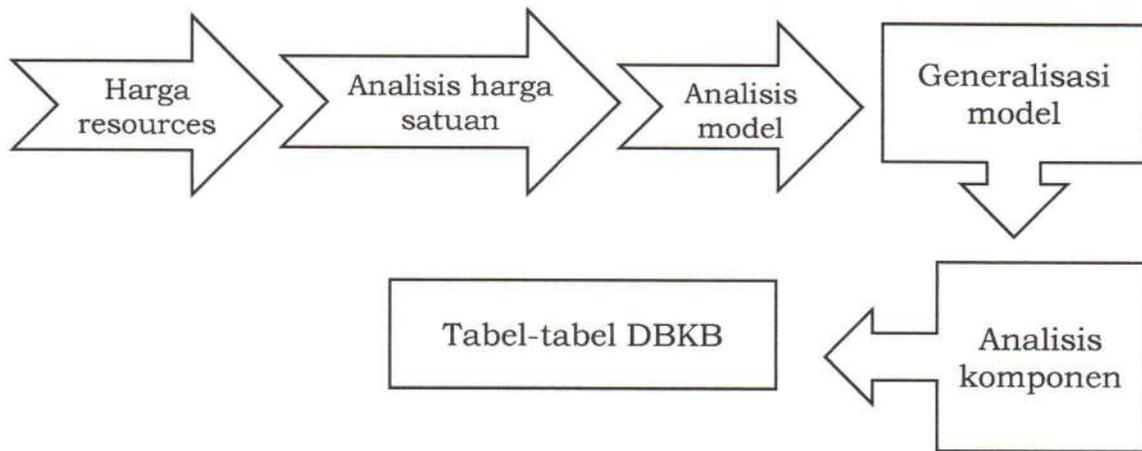


Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

3) Biaya Komponen Bangunan

Menghitung biaya komponen bangunan dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi yang terdiri:

- a) Untuk JPB 1,2,4,5,6,7,12,13,16 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas dan basemen) + komponen material + komponen fasilitas;
- b) Untuk JPB 3 dan 8 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas, struktur bawah, mezzanine dan daya dukung lantai) + komponen material + komponen fasilitas; dan
- c) Untuk JPB 14 dan 15 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama.

Daftar Biaya Konstruksi Bangunan Komponen Utama per m², Komponen material per m², Daftar Biaya Komponen Fasilitas menjadi bahan lampiran keputusan kepala daerah tentang klasifikasi dan besarnya NJOP.

A.3 Penilaian dengan Bantuan Komputer (CAV)

A.3.1. Data yang Diperlukan CAV

Untuk terlaksananya program ini harus tersedia data sebagai berikut:

- a. ZNT untuk penilaian tanah
Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- b. DBKB objek pajak standar untuk penilaian bangunan Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- c. SPOP dan LSPOP untuk pendataan objek pajak
Data luas tanah dan detail bangunan harus dikumpulkan di lapangan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP. Semua data objek harus dimasukkan ke dalam komputer. Setelah itu, data masukkan tersebut akan di proses dalam CAV secara

otomatis.

A.3.2. Valisdasi Data

Data SPOP dan LSPOP akan divalidasi sebagai berikut:

a. Data Tanah dan Bangunan, seperti:

- 1) Kode ZNT harus ada di table ZNT. Bila tidak ditemui dalam table, maka SPOP akan ditolak;
- 2) Status wajib Pajak;
- 3) Pekerjaan wajib pajak;
- 4) Dalam hal “bangunan tanpa tanah” perlu di cek luas tanah = 0 dan kode ZNT tidak perlu diisi;
- 5) Jenis tanah;
- 6) Jumlah bangunan;
- 7) Bangunan keberapa;
- 8) Jenis penggunaan bangunan;
- 9) Luas bangunan;
- 10) Jumlah lantai bangunan;
- 11) Tahun dibangun;
- 12) Tahun renovasi;
- 13) Daya listrik;
- 14) Kondisi pada umumnya;
- 15) Konstruksi;
- 16) Atap;
- 17) Dinding;
- 18) Lantai;
- 19) Langit-langit;
- 20) Untuk bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lapangan tenis, alat pemadam kebakaran, lift, AC, validasinya dilanjutkan dengan fasilitas;
- 21) Untuk bangunan-bangunan bertingkat dan mempunyai kelas-kelas/Bintang tertentu seperti Gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat-pusat perbelanjaan, hotel resort/non resort, apartemen, validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya;
- 22) Untuk bangunan Perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya, validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut:
 - i. Tinggi kolam
 - ii. Lebar bentang
 - iii. Daya dukung lantai
 - iv. Keliling dinding
 - v. Luas mezzanine
- 23) Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangka yang bersangkutan.

b. Fasilitas

- 1) Kolam renang;
- 2) Lapangan tenis;

- 3) Alat pemadam kebakaran: hydrant, springkler, fire alarm;
 - 4) Panjang pagar;
 - 5) Fasilitas AC sentral;
 - 6) Jumlah AC split;
 - 7) Jumlah AC window;
 - 8) Jumlah saluran pesawat PABX;
 - 9) Kedalam sumur pantek;
 - 10) Jumlah lift;
 - 11) Jumlah tang berjalan;
 - 12) Perkerasan halaman.
- c. Tata Cara Perhitungan

Proses CAV dapat dilakukan apabila data ZNT, DBKB objek pajak standar dan data objek sudah dimasukkan ke dalam computer.

1) Perhitungan Nilai Tanah

NIR diketahui berdasarkan kode ZNT sebagaimana tercantum dalam SPOP. Untuk menentukan nilai jual obyek pajak bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas bumi.

Contoh Penilaian Objek Bumi

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) = Rp. 100.000,-. Bila luas tanah = 200 m² maka NJOP bumi = 200 m² x Rp. 1000.000,- = Rp. 20.000.000,-

2) perhitungan Nilai Bangunan

Dalam pelaksanaan perhitungan nilai bangunan, harus ditentukan besarnya nilai komponen bangunan menurut masing-masing karakter objek tersebut. NJOP bangunan berdasarkan:

(Tahun Pajak – Tahun Dibangun) + 2 (Tahun Pajak – Tahun Direnovasi)

3

- a) Kelas/bintang/tipe
- b) Komponen bangunan utama
- c) Komponen material
- d) Komponen fasilitas/m²
- e) Komponen fasilitas yang perlu disusutkan
- f) Penyusutan
- g) Komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan
- h) Kapasitas dan letak (khusus tangka)

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut:

<p>Umur Efektif = Tahun pajak – Tahun Dibangun Bila tahun direnovasi terisi, maka :</p>

Umur Efektif = Tahun Pajak – Tahun Direnovasi

Untuk bangunan-bangunan bertingkat tinggi dan bangunan-bangunan eksklusif lainnya seperti - 23 -edung perkantoran, hotel, apartemen dan lain-lain, penentuan efektifnya sebagai berikut :

Bila (Tahun Pajak – Tahun Dibangun) < 10 dan Tahun Direnovasi adalah 0 atau kosong, maka UMUR EFEKTIF = Tahun Pajak – Tahun Dibangun.

Bila (Tahun Pajak – Tahun Dibangun) > 10 dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong atau (Tahun Pajak – Tahun Direnovasi) > 10, maka perlu dianggap tahun direnovasi = tahun pajak – 10, dan umur efektif adalah hasil dari rumus yang disebut di atas. Dalam hal itu factor (Tahun Pajak – Tahun Direnovasi) adalah 10.

Contoh:

Tahun pajak adalah tahun 2016.

Untuk perhitungan Nilai Jual Objek Pajak bangunan secara manual.

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
2011	2013	$\frac{(2016-2011) + 2 (2016-2013)}{3} = \frac{5+6}{3} = 4$
2011	-	$(2016-2011) = 5$
2003	-	$\frac{(2016-2003) + 2 (10)}{3} = \frac{13+20}{3} = 11$
2003	2005	$\frac{(2016-2003) + 2 (2016-2005)}{3} = \frac{13+22}{3} = 12$
2003	2012	$\frac{(2016-2003) + 2(2016-2012)}{3} = \frac{13+8}{3} = 7$

3) Penyusutan Bangunan

Dalam penentuan nilai bangunan diperhitungkan faktor penyusutan. Penyusutan yang diterapkan dalam CAV hanya penyusutan fisik bangunan.

Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan/pengganti baru bangunan per meter persegi, umum efektif dan kondisi bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu daftar atau tabel penyusutan.

B. Penilaian Individual

B.1. Persiapan

Kegiatan persiapan Penilaian Individual pada prinsipnya sama dengan yang dilakukan dalam penilaian massal.

1. Menyusun Rencana Kerja;
2. Menyiapkan SPOP, LSPOP dan LKOK;
3. Menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan Penilaian Individual; dan
4. Mengumpulkan data-data lama, sebagai pelengkap, dari objek pajak yang akan dinilai.

B.2. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

Pada saat ini, untuk kepentingan penilaian objek pajak PBB-P2, pendekatan data pasar digunakan untuk penilaian individual terhadap tanah, sedangkan penilaian untuk bangunan menggunakan pendekatan biaya.

1. Pengumpulan Data

Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam penilaian individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Kesesuaian penggunaan dan luas tanah dan pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu; dan
- b. Lokasi dan waktu transaksi yang wajar.

2. Penilaian

Konsep dasar penilaian perbandingan data pasar untuk penilaian individual adalah membandingkan secara langsung data pembanding dengan objek pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian yang lebih lengkap. Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:
 - a. Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
 - b. NIR dimana objek pajak berada.
- b. Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian.

Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:

- 1) Lokasi.
- 2) Aksesibilitas.
- 3) Waktu transaksi.
- 4) Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran).
- 5) Penggunaan tanah.
- 6) Elevasi.
- 7) Lebar depan (terutama untuk objek komersil).
- 8) Bentuk tanah.
- 9) Jenis hak atas tanah.

10) Dan lain sebagainya.

Besarnya penyesuaian yang akan digunakan, sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

B.3. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambahkan nilai bangunan dengan nilai tanah.

1. Pengumpulan Data

a. Pengumpulan Data Tanah

Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Disamping itu penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut:

- 1) luas;
- 2) lebar depan;
- 3) aksesibilitas;
- 4) kegunaan;
- 5) elevasi;
- 6) kontur tanah;
- 7) lokasi tanah;
- 8) lingkungan sekitar; dan
- 9) data transaksi di lokasi sekitar.

b. Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

- 1) Mengumpulkan data objek pajak dengan mempergunakan SPOP dan LSPOP.
- 2) Data lain yang belum tertampung dicatat dalam catatan tersendiri.

2. Penilaian

a. Penilaian Tanah

Penilaian tanah menggunakan pendekatan data pasar.

b. Penilaian Bangunan

Penilaian bangunan dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) kemudian dikurangi dengan penyusutan bangunan.

NPBB adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun bangunan baru. Penghitungan NPBB ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

Pada dasarnya Penilaian Individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survai kuantitas.

3. Konversi Nilai Jual Objek Pajak
 - a. Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai di konversi ke dalam “Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan” berdasarkan Peraturan Kepala Daerah setempat.
 - b. Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam “Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan” berdasarkan Peraturan Kepala Daerah setempat.
 - c. Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh bangunan dan dibagi luas seluruh bangunan. Nilai bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam “Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan” berdasarkan Peraturan Kepala Daerah setempat.

B.4. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan digunakan dengan cara menghitung seluruh pendapatan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu berdasarkan jenis penggunaan objek pajak.

1. Pengumpulan Data

Data-data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:

- a. Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
 - 1) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan.
 - 2) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, Gedung bioskop, tempat rekreasi.
- b. Tingkat kekosongan, yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya: luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar hotel yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung bioskop, dalam masa satu tahun.
- c. Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain, misalnya: pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan.
- d. Bagian pengusaha (*operator's share*), biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- e. Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.
- f. Untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan, penilaian dengan pendekatan ini dapat menggunakan formulir LKOK.

2. Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan kapitalisasi penapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, yaitu:

a. Pendapatan dari Sewa

Proses penilaiannya adalah :

- 1) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan sewa dalam satu tahun yang didapat dengan cara mengalikan besarnya sewa per meter persegi dalam satu tahun dengan seluruh luas lantai bersih yang disewakan.
- 2) Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun.
- 3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan Tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
- 4) Menghitung biaya-biaya operasi (*outgoing*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak (PBB-P2) dan asuransi.
- 5) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 3) dengan biaya-biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
- 6) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 5) dengan Tingkat kapitalisasi.

b. Pendapatan dari Penjualan

Proses penilaiannya adalah :

- 1) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
- 2) Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
- 3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan Tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
- 4) Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain.
- 5) Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun.
- 6) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun.
- 7) Kurangkan hak pengusaha (*operator's share*) sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisnya adalah nilai sewa kotor setahun.
- 8) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (*outgoings*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB-P2) dan asuransi.
- 9) Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
- 10) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan Tingkat kapitalisasi.

3. Penentuan Tingkat Kapitalisasi

Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai.

a. Tentukan nilai properti.

Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara:

1) Transaksi jual beli.

2) Nilai investasi ditambah keuntungan.

b. Tentukan pendapatan dari properti tersebut.

c. Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi.

Contoh perhitungan.

Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp. 500 juta dan pendapatan bersihnya setahun Rp. 45 juta.

$$\text{Tingkat Kapitalisasi} = \frac{45 \text{ juta}}{500 \text{ juta}} = 9 \%$$

d. Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) di suatu kota, diperlukan banyak data dan analisis. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan diatas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

D. Muatan Peraturan atau Keputusan Kepala Daerah tentang Penetapan NJOP

Konsep Peraturan atau Keputusan Kepala Daerah tentang Penetapan NJOP memuat:

1. Klasifikasi dan besarnya NJOP Tanah yang disusun per desa/kelurahan dan dilengkapi dengan fotokopi peta ZNT.
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang disusun per jenis penggunaan bangunan.
3. Klasifikasi dan besarnya NJOP Tanah dan Bangunan sebagai hasil kegiatan penilaian individual. Daftar objek pajak hasil penilaian individual beserta nilainya disusun per objek pajak dan per desa/kelurahan.

Pj. BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,



IHSAN BASIR

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI BANGGAI KEPULAUAN
NOMOR TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

I. PERHITUNGAN NILAI SEWA REKLAME
UNTUK KELAS JALAN STRATEGIS I

Skor : 0,4

NO	JENIS REKLAME	NJOPR (Rp)	NSPR (SKOR x NJOPR (Rp)	NSR (NJOPR + NSPR) (Rp)	TARIF PAJAK REKLAME (20% x NSR)		SATUAN
					1 SUDUT PANDANG	2 SUDUT PANDANG	
					0.5	0.3	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Megatron / Videotron dan LED	91.000	36.400	127.400	12.740	20.384	M ²
2	Bando Gate	78.000	31.200	109.200	10.920	17.472	M ²
3	Billboard / Shop Sign						
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	58.500	23.400	81.900	8.190	13.104	M2
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	63.700	25.480	89.180	8.918	14.269	
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	67.600	27.040	94.640	9.464	15.142	
4	Thin Plate	52.000	20.800	72.800	7.280	11.648	M2
5	Super Deck	55.900	22.360	78.260	7.826	12.522	M2
6	Neonsign / Neon Box						
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	61.100	24.440	85.540	8.554	13.686	M2
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	63.700	25.480	89.180	8.918	14.269	
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	67.600	27.040	94.640	9.464	15.142	
7	Reklame Papan / Pengenal Usaha Lebih Dari 1 M	52.000	20.800	72.800	7.280	11.648	M2
8	Wall Lettering (Huruf Timbul)						
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	26.000	10.400	36.400	3.640	5.824	M2
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	28.600	11.440	40.040	4.004	6.406	
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	32.500	13.000	45.500	4.550	7.280	

Contoh Perhitungan Penetapan Pajak :

- Jenis Reklame Billboard, Letak Strategis I, 2 Sudut Pandang, Luas 2 M²
- Penetapan Pajak Per bulan Sebagai Berikut :
 - Luas Reklame 1 M² x Tarif Rp. 12.600 = Rp. 12.600 Per Bulan
 - Besaran Pajak Terhitung Adalah Rp. 25.200,- Per Bulan

II. PERHITUNGAN NILAI SEWA REKLAME
UNTUK KELAS JALAN STRATEGIS II

Skor : 0,3

NO	JENIS REKLAME	NJOPR (Rp)	NSPR (SKOR x NJOPR (Rp))	NSR (NJOPR + NSPR (Rp))	TARIF PAJAK REKLAME (20% x NSR)		SATUAN
					1 SUDUT PANDANG	2 SUDUT PANDANG	
					0.5	0.3	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Megatron / Videotron dan LED	91.000	27.300	118.300	11.830	18.928	M ²
2	Bando Gate	78.000	23.400	101.400	10.140	16.224	M ²
3	Billboard / Shop Sign						
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	58.500	17.550	76.050	7.605	12.168	M2
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	63.700	19.110	82.810	8.281	13.250	
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	67.600	20.280	87.880	8.788	14.061	
4	Thin Plate	52.000	15.600	67.600	6.760	10.816	M2
5	Super Deck	55.900	16.770	72.670	7.267	11.627	M2
6	Neonsign / Neon Box						
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	61.100	18.330	79.430	7.943	12.709	M2
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	63.700	19.110	82.810	8.281	13.250	
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	67.600	20.280	87.880	8.788	14.061	
7	Reklame Papan / Pengenal Usaha Lebih Dari 1 M	52.000	15.600	67.600	6.760	10.816	M2
8	Wall Lettering (Huruf Timbul)						
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	26.000	7.800	33.800	3.380	5.408	M2
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	28.600	8.580	37.180	3.718	5.949	
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	32.500	9.750	42.250	4.225	6.760	

Contoh Perhitungan Penetapan Pajak :

- Jenis Reklame Billboard, Letak Strategis II, 2 Sudut Pandang, Luas 2 M²
- Penetapan Pajak Per bulan Sebagai Berikut :

Luas Reklame 2 M² x Tarif Rp. 12.276 Rp. 24.552 Per Bulan

Besaran Pajak Terhitung Adalah Rp. 24.552,- Per Bulan

III. PERHITUNGAN NILAI SEWA REKLAME
UNTUK KELAS JALAN STRATEGIS III

Skor : 0,2

NO	JENIS REKLAME	NJOPR (Rp)	NSPR (SKOR x NJOPR (Rp))	NSR (NJOPR + NSPR (Rp))	TARIF PAJAK REKLAME (20% x NSR)		SATUAN
					1 SUDUT PANDANG	2 SUDUT PANDANG	
					0.5	0.3	
1	Megatron / Videotron dan LED	91.000	18.200	109.200	10.920	17.472	M ²
2	Bando Gate	78.000	15.600	93.600	9.360	14.976	M ²
3	Billboard / Shop Sign						
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	58.500	11.700	70.200	7.020	11.232	M2
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	63.700	12.740	76.440	7.644	12.230	
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	67.600	13.520	81.120	8.112	12.979	
4	Thin Plate	52.000	10.400	62.400	6.240	9.984	M2
5	Super Deck	55.900	11.180	67.080	6.708	10.733	M2
6	Neonsign / Neon Box						
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	61.100	12.220	73.320	7.332	11.731	M2
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	63.700	12.740	76.440	7.644	12.230	
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	67.600	13.520	81.120	8.112	12.979	
7	Reklame Papan / Pengenal Usaha Lebih Dari 1 M	52.000	10.400	62.400	6.240	9.984	M2
8	Wall Lattering (Huruf Timbul)						
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	26.000	5.200	31.200	3.120	4.992	M2
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	28.600	5.720	34.320	3.432	5.491	
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	32.500	6.500	39.000	3.900	6.240	

Contoh Perhitungan Penetapan Pajak :

– Jenis Reklame Billboard, Letak Strategis III, 2 Sudut Pandang, Luas 2 M²

– Penetapan Pajak Per bulan Sebagai Berikut :

Luas Reklame 2 M² x Tarif Rp. 12.276 Rp. 24.552 Per Bulan

Besaran Pajak Terhitung Adalah Rp. 24.552,- Per Bulan

IV. PERHITUNGAN NILAI SEWA REKLAME
NON PERMANEN

NO	JENIS REKLAME	MASA PAJAK	SATUAN	NJOPR (Rp)	NILAI STRATEGIS			PAJAK REKLAME (NJOPR + NSR) x 20%			KETERANGAN
					Strategis I 0.4	Strategis II 0.3	Strategis III 0.2	Strategis I	Strategis II	Strategis III	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	a. Baliho										
	- Ukuran 1 - 4,99 M ²	Per Bulan	M ²	39,000	15,600	11,700	7,800	10,920	10,140	9,360	Contoh Perhitungan : - Reklame Baliho Ukuran 2 M ² - Lokasi Strategis I - Jangka Waktu 2 Bulan
	- Ukuran 5 - 24,99 M ²	Per Bulan	M ²	41,600	16,640	12,480	8,320	11,648	10,816	9,984	
	- Ukuran 25 M ² - keatas	Per Bulan	M ²	44,200	17,680	13,260	8,840	12,376	11,492	10,608	
	b. Kain/Spanduk/Umbul-umbul/Baner										
	- Ukuran 1 - 3,99 M ²	Per Hari	M ²	16,250	6,500	4,875	3,250	4,550	4,225	3,900	Ketetapan Pajak : Rp. 11.250 x 2 M ² x 2 Bulan = Rp.45.000 Pajak yang Terhutang Untuk Lama Pemasangan 2 Bulan.
	- Ukuran 4 - 6,99 M ²	Per Hari	M ²	18,200	7,280	5,460	3,640	5,096	4,732	4,368	
	- Ukuran 7 M ² - keatas	Per Hari	M ²	20,800	8,320	6,240	4,160	5,824	5,408	4,992	
	c. Layar Toko										
	- Ukuran 1 - 3,99 M ²	Per Bulan	M ²	16,250	6,500	4,875	3,250	4,550	4,225	3,900	
	- Ukuran 4 - 6,99 M ²	Per Bulan	M ²	18,200	7,280	5,460	3,640	5,096	4,732	4,368	
	- Ukuran 7 M ² - keatas	Per Bulan	M ²	20,800	8,320	6,240	4,160	5,824	5,408	4,992	
	d. Tenda Promosi	Per Bulan	Unit	55,900	22,360	16,770	11,180	15,652	14,534	13,416	
	e. Reklame Selebaran/Brosur/Leaflet/Stiker	Per Bulan	Lembar	2,600	1,040	780	520	728	676	624	
	f. Kendaraan Berjalan Box/Bus/Truck (Roda 6/Lebih)	Per Bulan	Unit	195,000	78,000	58,500	39,000	54,600	50,700	46,800	
	g. Kendaraan Berjalan Box/Truck/Mini Bus (Roda 4)	Per Bulan	Unit	182,000	72,800	54,600	36,400	50,960	47,320	43,680	
	h. Kendaraan Berjalan Sepeda Motor (Roda 3)	Per Bulan	Unit	169,000	67,600	50,700	33,800	47,320	43,940	40,560	
	i. Kendaraan Berjalan Sepeda Motor (Roda 2)	Per Bulan	Unit	156,000	62,400	46,800	31,200	43,680	40,560	37,440	
	j. Reklame Suara	Per Bulan	Permenit	26,000	10,400	7,800	5,200	7,280	6,760	6,240	
	k. Reklame Udara	Per Hari	Unit	585,000	234,000	175,500	117,000	163,800	152,100	140,400	
	l. Reklame Film/Slide	Per Hari	Permenit	156,000	62,400	46,800	31,200	43,680	40,560	37,440	
	m. Reklame Peragaan	Per Hari	Perperagaan	52,000	20,800	15,600	10,400	14,560	13,520	12,480	

V. NILAI JUAL OBYEK PAJAK REKLAME

NO	JENIS REKLAME	NJOPR (Rp)	SATUAN	BAHAN KOMPONEN	MASA PAJAK
1	2	3	4	5	6
1	REKLAME PERMANEN		M ²	Besi/Logam/Plastik/Bahan lainnya	1 Bulan
	a. Bando Gate	78,000			
	b. Billboard / Shop Sign		M ²	Besi/Logam/Seng/Plastik/Bahan lainnya	1 Bulan
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	58,500			
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	63,700			
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	67,600			
	c. Thin Plate	52,000	M ²	Kayu/Plastik/Seng/Sejenis	1 Bulan
	d. Super Deck	55,900	M ²	Kayu/Plastik/Seng/Sejenis	1 Bulan
	e. Neonsign / Neon Box		M ²	Fiber/ Plastik Kaca/Sejenis & Komponen Elektron	1 Bulan
	- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	61,100			
	- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	63,700			
	- Luas Bidang 25 < keatas M ²	67,600			
	f. Megatron / Videotron dan LED	91,000	M ²	Komponen Elektronik/Besi/Seng/Plastik /Aluminium	1 Bulan
	g. Nama Pengenal Usaha Dengan Luas Lebih Dari 1 M	52,000	M ²	Besi/Logam/Bahan Lainnya	1 Bulan
h. Wall Lettering (Huruf Timbul)		M ²	Stainless Steel, Kuningan, Galvanis, Akrilik, Atau Mineral Lainnya	1 Bulan	
- Luas Bidang 1 – 4,99 M ²	26,000				
- Luas Bidang 5 – 24,99 M ²	28,600				
- Luas Bidang 25 < keatas M ²	32,500				
2	REKLAME NON PERMANEN		M ²	Kayu/Tripleks/Plastik/Seng/Sejenisnya Dilukis	1 Bulan
	a. Baliho				
	- Ukuran 1 – 4,99 M ²	39,000			
	- Ukuran 5 – 24,99 M ²	41,600			
	- Ukuran 25 M ² - Keatas	44,200			

b. Kain/Spanduk/Umbul Umbul/Baner				
- Ukuran 1 – 3,99 M ²	16,250	M ²	Kain/Plastik/Kayu/Besi/Bahan Lainnya	1 Bulan
- Ukuran 4 – 6,99 M ²	18,200			
- Ukuran 7 M ² - Keatas	20,800			
c. Layar Toko				
- Ukuran 1 – 3,99 M ²	16,250	M ²	Kain/Plastik/Bahan lainnya	1 Bulan
- Ukuran 4 – 6,99 M ²	18,200			
- Ukuran 7 M ² - Keatas	20,800			
d. Tenda Promosi	55,900	Unit	Kain/Plastik/Besi dan Bahan lainnya	1 Bulan
e. Reklame Selebaran/Brosur/Leaflet/Stiker	2,600	Lembar	Kertas/Plastid an Sejenisnya	1 Bulan
f. Reklame Berjalan Pada Kendaraan				
- Roda 6 Keatas	195,000	Unit	Aluminium/Plastik/Seng/Bahan Lain Sejenis	1 Bulan
- Roda 4	182,000	Unit	Aluminium/Plastik/Seng/Bahan Lain Sejenis	1 Bulan
- Roda 3	169,000	Unit	Aluminium/Plastik/Seng/Bahan Lain Sejenis	1 Bulan
- Roda 2 (Sepeda Motor)	156,000	Unit	Aluminium/Plastik/Seng/Bahan Lain Sejenis	1 Bulan
g. Reklame Suara	26,000	Menit	Komponen Elektrik	1 Bulan
h. Reklame Udara (Balon Udara)	585,000	Unit	Gas dan Plastik/Sejenisnya	Hari
i. Reklame Peragaan	156,000	Kali	Alat Peraga dan Lainnya	Hari
j. Reklame Film/Slide	52,000	Menit	Komponen Elektrik	Hari

**VI. KLASIFIKASI NILAI STRATEGIS LOKASI
PEMASANGAN REKLAME**

STRATEGIS I

- 1 Jln. Jalur Dua s/d Depan SPBU
- 2 Jln. Bukit Trikora Salakan
- 3 Jln. Teluk Bayur Desa Baka
- 4 Jln. Depan Pelabuhan Salakan
- 5 Jln. Depan Pasar Desa Bonggan.
- 6 Jln. Komp. Lapangan Trikora Salakan
- 7 Jln. KRI. Imam Bonjol (Jalur Pertokoan).
- 8 Jln. KRI. Dewi Sartika Kelurahan Salakan
- 9 Jln. KRI. Kal. Tomako Kelurahan Salakan
- 10 Jln. KRI. Tenggiri Desa Bonggan.
- 11 Jln. KRI. Tuna Desa Bonggan.
- 12 Jln. Tanjung Permai Desa Bonggan.
- 13 Jln. KRI. Pulau Rusa Desa Baka
- 14 Jln. KRI. Patimura Desa Baka
- 15 Jln. Gunung Tambora Desa Baka
- 16 Jln. KRI. Siliwangi Kelurahan Salakan
- 17 Jln. KRI. Hasanuddin Desa Baka
- 18 Jln. KRI. Naga Banda Desa Baka
- 19 Jln. KAL. Thamrin Desa Baka
- 20 Jln. KRI. Tongkol Desa Baka
- 21 Jln. KRI. Teluk Wajo Desa Baka
- 22 Jln. KRI. Anoa Desa Baka
- 23 Jln. Teluk Minanga Desa Baka
- 24 Jln. KRI. Tri Lokon Desa Baka
- 25 Jln. KRI. Karata Kelurahan Salakan

STRATEGIS II

- 1 Ibu Kota Kecamatan Peling Tengah.
- 2 Ibu Kota Kecamatan Bulagi.
- 3 Ibu Kota Kecamatan Bulagi Utara.
- 4 Ibu Kota Kecamatan Tinangkung Selatan.
- 5 Ibu Kota Kecamatan Tinangkung Utara.
- 6 Ibu Kota Kecamatan Buko.
- 7 Ibu Kota Kecamatan Buko Selatan.
- 8 Jalan Lainnya di Kecamatan Tinangkung yang Tidak di Sebutkan Dalam Lampiran I Ini.

STRATEGIS III

- 1 Ibu Kota Kecamatan Totikum.
- 2 Ibu Kota Kecamatan Totikum Selatan.
- 3 Ibu Kota Kecamatan Liang.
- 4 Ibu Kota Kecamatan Bulagi Selatan.
- 5 Desa Lainnya yang Tidak di Sebutkan Dalam Lampiran I Ini.

Pj. BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,



IHSAN BASIR

25	-Kerikil galian dari bukit	113,750	22,750.00	
26	-Kerikil sungai	41,523	8,304.53	
27	-Batu kali	60,125	12,025.00	
28	-Kerikil sungai ayak tanpa pasir	76,180	15,236.00	
29	-Pasir urung	65,455	13,091.00	
30	-Pasir pasang	59,540	11,908.00	
31	-Kerikil berpasir alami (sirtu)	26,406	5,281.25	
32	-Bahan timbunan pilihan (tanah)	37,960	7,592.00	
33	-Urukan tanah setempat	17,831	3,566.29	
34	-Tanah merah (laterit)	38,838	7,767.50	
35	-Batu gamping onik	91,163	18,232.50	
36	-Pasir Laut	86,710	17,342.00	
37	-Pasir yang tidak mengandung unsur mineral logam Atau unsur mineral bukan logam dalam jumlah yang Berarti ditinjau dari segi ekonomi pertambangan	76,180	15,236.00	

Keterangan :

Bahan Galian Yang Sering di Gunakan

Pj. BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,



IHSAN BASIR

LAMPIRAN IV
 PERATURAN BUPATI BANGGAI KEPULAUAN
 NOMOR TAHUN 2024
 TENTANG
 TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH
 DAN RETRIBUSI DAERAH

FORMAT SPTPD, SSPD, NPPD, SKPD



PEMERINTAH KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN
 BADAN PENDAPATAN DAERAH
 JL. BUKIT TRIKORA 94785 TELP. (0462) 2222121

<p style="text-align: center;">SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH (SPTPD)</p> <p style="text-align: center;">\${referensiPajak.namaPajak} \${referensiPajakDetail.namaPajakUsaha}</p> <p>Nomor :</p> <p>Masa Pajak :</p> <p>Tahun Pajak :</p> <p>Batas Penyetoran Terakhir Tanggal :</p>	<p style="text-align: right;">Kepada</p> <p>Yth.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">di</p> <p style="text-align: right;">Tempat</p>
--	--

I. Identitas Wajib Pajak :

- a. Nama Wajib Pajak :
- b. Alamat :
- c. Nama Objek/Usaha :
- d. Alamat :
- e. NPWPD :
- f. No Rekening :

Kode Pembayaran :
 \${kodePajak}\${billNumber.genNumberFormatted}

II. Diisi Oleh Pengusaha

a. Klasifikasi Usaha	: <input type="text"/>	1. \${referensiPajakDetail.namaPajakUsaha}
b. Pendapatan		Rp.
d. Dasar Pengenaan Pajak (DPP)		Rp.
e. Pajak Terutang		Rp.
f. Pajak Kurang Atau Lebih Bayar		Rp.

Demikian formulir ini diisi dengan sebenar-benarnya dan apabila terdapat ketidak benaran dalam memenuhi kewajiban pengisian SPTPD ini, saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku.

Diterima oleh Petugas,

Salakan,
 WP/Penanggung Pajak/Kuasa,

.....

.....
 Nama Jelas/Cap/Stempel

KA BADAN	
SEKRETARIS KABID	
KASUBBID	



**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD - BPHTB)**

\$(nomorPendaftaran)

\$(lembarKe)
\$(peruntukanDokumen)

\$(pendaftaranNamaDinas)

No. BPHTB			NTPD :	
A. 1. Nama Wajib Pajak			\$(objekPajakNomorTransaksiBpn)	
2. Jenis WP/KTP				
3. NPWP				
4. Alamat Wajib Pajak				
5. Kelurahan/Desa			6. RT/RW	
7. Kecamatan				
8. Kabupaten			9. Kode Pos	
B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB				
2. Letak Tanah dan Bangunan				
3. Kelurahan/Desa			4. RT/RW	
5. Kecamatan			6. Kabupaten/Kota	

Perhitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas		NJOP PBB/m ²		Luas x NJOP PBB/m ²	
	(Diisi luas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh)		(Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun Terjadinya perolehan hak/Tahun.)			
Tanah (Bumi)	7.	m ²	9.	Rp.	11.	Rp.
Bangunan	8.	m ²	10.	Rp.	12.	Rp.
NJOP PBB :					13.	Rp.
14. Harga Transaksi/Nilai Pasar					Rp.	

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan: \$(penelitianKodePerolehan) - \$(penelitianNamaPerolehan)

16. Jenis sertifikat:

17. Nomor Sertifikat:

C. AKUMULASI NILAI PEROLEHAN HAK SEBELUMNYA			
D. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)			Dalam Rupiah
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13., B.14., dan C	1.	Rp.	
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) memperhatikan nilai pada C	2.	Rp.	
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 – angka 2	3.	Rp.
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terutang	5% x angka 3	4.	Rp.
5. Pengenaan % karena waris tanah pertanian *)	...% x angka	5.	Rp.
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus di bayar		6.	Rp.

E. Jumlah Setoran Berdasarkan :

\$(
pe
ne
lit
an
is
Hit
un
gS
en
dir
i)

a. Perhitungan Wajib Pajak

\$(
pe
ne
lit
an
isJ
en
is
Sk
)

b. STPD BPHTB/SKPD KURANG BAYAR/
SKPKB TAMBAHAN *)

\$(
pe
ne
lit
an

c. Pengurangan dihitung sendiri karena :

\$(penelitianNamaAlasanPenguran
gan)

Nomor : \$(penelitianNomor
SuratKeputusan) Tanggal : \$(penelitianTanggal
diKantori)

Nomor BPHTB atas SSPD dalam system: \$(nomorBphtbFormatted)

Is
en
is
Sk
)

SKPKDB TAMBAHAN *)

Nomor : $\$(penelitianNomorSuratKetetapan)$ Tanggal : $\$(penelitianTanggalSuratKetetapan)$

$\$($
pe
ne
liti
an

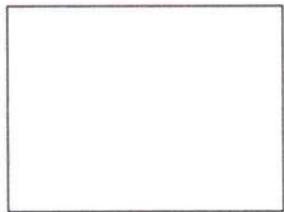
c. Pengurangan dihitung sendiri karena :

$\$(penelitianNamaAlasanPengurangan)$

Nomor BPHTB atas SSPD dalam system: $\$(nomorBphtbFormatted)$

Is
Ku
ra
ng
Hit
un
g
S
en
dir
i)

d. $\$(dasarSetoranLainnya)$



JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka)
Rp.

(dengan huruf)
..... RUPIAH

*) Coret yang tidak perlu

Sungailiat, 2023 WAJIB PAJAK/PENYETOR	MENGETAHUI: PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH, Tanggal : $\$(pembayaranTanggalTransaksi)$ $\$(pembayaranNomorTransaksi)$	Telah Diverifikasi : $\$(pendaftaranNamaDinas)$
Hanya diisi oleh petugas $\$(pendaftaranNamaDinas)$	Nomor Dokumen : NOP PBB Baru :		



PEMERINTAH KABUPATEN BANGGAI
KEPULAUAN
BADAN PENDAPATAN DAERAH
JALAN BUKIT TRIKORA 94785, TELP
(0462) 2222121

Wujud
5 (NomorNotaHitung)
Masa Pajak : 5 (periode)-
5 (tahun)
Tanggal :
5 (tanggalhitung)
Tahun Pajak : 5 (tahun)

NOTA PERHITUNGAN PAJAK DAERAH (Official Assesment)
PAJAK AIR TANAH

INFORMASI PEMILIK/PENGELOLA

Nama Pengelola :
Alamat Pengelola :

INFORMASI BADAN USAHA/MERK/KORPORASI

NPWPD :
Objek Pajak :
Jenis Pajak :
Alamat Usaha :
Keterangan :

DASAR HUKUM : PERATURAN DAERAH KAB. BANGGAI KEPULAUAN NOMOR 05 TANGGAL 04 DESEMBER 2023

A. DASAR PERHITUNGAN

No.	Uraian	Volume Air (m3)	NPA Tanah	Tarif Pajak	Jumlah	Ket.
1						

Tarif Pajak disesuaikan Ketentuan PERATURAN DAERAH KAB. BANGGAI KEPULAUAN NOMOR 05 TANGGAL 04 DESEMBER 2023

B. NOMINAL PENETAPAN

No.	Rekening	Dasar Pengenaan & Tarif (20%)	Pajak Terutang	Pembulatan	Jumlah Dibayar (Rp)
1			Rp	-	Rp
	Pajak Air Tanah Industri, Pertambangan dan Energi (Umum)		Jumlah Pajak		Rp

C. PERNYATAAN

--

Dengan menyadari sepenuhnya akan segala akibat termasuk sanksi-sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, saya atau saya yang beri kuasa menyatakan apa yang telah kami beritahukan

tersebut di atas beserta lampiran-lampirannya adalah benar, lengkap.

PETUGAS PAJAK (Penerima & Pembuat SPTPD)

SALAKAN,

Tanda tangan :

Pendataan tanggal :

Nama Petugas :

NIP :

Jabatan :

(.....)

D. DIISI OLEH PETUGAS PENERIMA LAPORAN

Diterima tanggal :

Nama Petugas :

NIP :

Jabatan :

	PEMERINTAH KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN BADAN PENDAPATAN DAERAH Jl. BUKIT TRIKORA 94785 TLP (0462) 2222121	NO. SKPD
	SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR (SKPDKB) MASA $\{NM_BULAN\}$ TAHUN $\{TAHUN\}$	$\{NO_SKPD\}$

NAMA :
ALAMAT :
NPWPD :
NAMA PEMILIK/PENGELOLA :
JATUH TEMPO :

- I. Berdasarkan Perda Kabupaten Banggai Kepulauan Nomor 5 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah dilakukan Pemeriksaan atau Keterangan Lain atas Pelaksanaan kewajiban Wajib Pajak.
II. Dari Pemeriksaan atau Keterangan Lain tersebut diatas, Penghitungan yang masih harus dibayar sampai dengan tanggal $\{TGL_SKPD\}$ adalah sebagai berikut :

1. Dasar Pengenaan Pajak		Rp.	.....
2. Pajak yang terutang		Rp.	.....
3. Kredit Pajak :			
a. Kompensasi Kelebihan Pembayaran	Rp.		.....
b. Setoran yang dilakukan	Rp.		.....
c. Lain-lain	Rp.		.....
d. Jumlah dapat dikreditkan (a+b+c)	Rp.		.....
4. Jumlah kekurangan pembayaran Pokok Pajak (2-3d)		Rp.	.....
5. Sanksi Administratif :			
a. Bunga	Rp.		.....
b. Kenaikan	Rp.		.....
c. Jumlah Sanksi Administratif (a+b)		Rp.	.....
6. Jumlah yang masih harus dibayar (4+5c)		Rp.	.....

TERBILANG : RUPIAH

PERHATIAN :

- Pembayaran atas pajak terutang dilakukan pada Kas Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
- SKPDKD dinyatakan LUNAS jika telah disahkan / validasi Kas Register atau cap / tanda tangan pejabat
- Apabila SKPDKB ini tidak atau kurang dibayar setelah lewat waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak SKPDKB ini diterbitkan dikenakan sanksi administratif berupa bunga 1% (satu persen) per bulan

Salakan,
A.n. Kepala Badan Pendapatan Daerah
Kabid Pendaftaran dan Penetapan Pajak Daerah

.....
NIP.

Pj. BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,


IHSAN BASIR



PEMERINTAH KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN
JL. BUKIT TRIKORA NO. TELP. (0462) SALAKAH

Lembar

2

Untuk
Kasubid Retribusi Daerah

SSRD (SURAT SETORAN RETRIBUSI DAERAH)

JENIS RETRIBUSI :
OPD PEMUNGUT :

NAMA WAJIB RETRIBUSI :
Diisi sesuai dengan Nomor Duli Setoran
NAMA WAJIB RETRIBUSI :
ALAMAT WAJIB RETRIBUSI :
NPWPD

Kode Rekening Jenis Setoran

Uraian Pembayaran : 4

BULAN											Tahun Pajak			
Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	Sep	Okt	Nop	Des			

Beri tanda (x) pada kolom bulan, sesuai tanggal pembayaran untuk masa yang bersangkutan

Diisi sesuai Nomor Ketetapan SKRD, SK Pembetulan, SK Keberatan, SKRD Jabatan, dan lain-lain.

Jumlah Pembayaran : Rp. / 0 Diisi dengan rupiah penuh
Dengan Huruf :

Diterima oleh Kantor Penerima Pembayaran	Wajib Retribusi	Penyetor
Tanggal, _____ Cap dan tanda tangan	Tanggal, _____ Cap dan tanda tangan	Tanggal, _____ Cap dan tanda tangan
_____ Nama Jelas	_____ Nama Jelas	_____ Nama Jelas

**Terima Kasih Telah Membayar Retribusi Untuk Mensejahterakan Rakyat*
Ruang Validasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan*

Pj. BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,

IHSAN BASIR

LAMPIRAN VI
 PERATURAN BUPATI BANGGAI
 KEPULAUAN
 NOMOR TAHUN 2024
 TENTANG
 TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK
 DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

A. Tarif Jasa Usaha :

1. Pelayanan Pemanfaatan Aset Daerah

No	Jenis Retribusi	Besarnya Tarif (Rp)	Keterangan
1	Penyewa Kendaraan Bermotor :		
	1. Speed Boat 500 Pk - ke Bawah (Peminjaman Kategori Umum)	Rp 250,000	Persekali Sewa/Trip
	2. Speed Boat 500 Pk - ke Bawah (Peminjaman Kategori Sosial/Keagamaan/Pendidikan/Kegiatan Pemerintah Daerah Diluar Tusi.	Rp 200,000	Persekali Sewa/Trip

2. Pelayanan Penyediaan tempat pelelangan ikan, ternak, hasil bumi, dan hasil hutan termasuk fasilitas lainnya dalam lingkungan tempat pelelangan.

No	Jenis Retribusi	Besarnya Tarif (Rp)	Keterangan
1	Tempat pelelangan Ikan :		
	1. Fasilitas Lainnya		
	a. Kemasan untuk hasil Olahan Ikan :		
	1) Ukuran 0-50 Kg	Rp 3,000	Per Pcs
	2) Ukuran ≥ 50 Kg	Rp 6,000	Per Pcs
	b. Keranjang Jaring (<i>Pocket</i>) untuk Yang dipersamakan dengan Ikan :		
	1) Ukuran 0-10 Kg	Rp 10,000	Per Pcs

3. Pelayanan Penjualan Hasil Produksi Usaha Pemerintah Daerah

No	Jenis Retribusi	Besarnya Tarif (Rp)	Keterangan
1.	Bibit Polong Cengkeh	Rp 500	Per Biji
2.	Bibit Rumput Laut	Rp 13,500	1 Kg
3.	Bibit Ikan :		
	- Kerapu	Rp 4,600	Size 1 Cm
	- Kuwe/Bobara	Rp 5,750	1 Ekor
	- Bandeng	Rp 5,750	1 Ekor
	- Lobster	Rp 46,000	1 Ekor

B. Retribusi Jasa Umum :

1. Struktur dan Besaran Tarif Atas Pelayanan Kebersihan

No	Jenis Retribusi	Besarnya Tarif (Rp)		Keterangan
Perniagaan				
1.	Bengkel :			
	a. Bengkel Mobil	Rp 68,000	/Bulan	
	- Bengkel Besar	Rp 47,000	/Bulan	
	- Bengkel Sedang	Rp 27,000	/Bulan	
	- Bengkel Kecil			
	b. Bengkel Motor			
	- Bengkel Besar	Rp 54,000	/Bulan	
	- Bengkel Sedang	Rp 40,000	/Bulan	
	- Bengkel Kecil	Rp 25,000	/Bulan	

Pj. BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,



IHSAN BASIR