



**BUPATI BOMBANA**  
**PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

**PERATURAN BUPATI BOMBANA**  
**NOMOR 25 TAHUN 2018**  
**TENTANG**

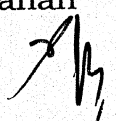
**TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**  
**PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI BOMBANA,**

- Menimbang : a. bahwa untuk menindaklanjuti Pasal 11 ayat (3), Pasal 16 ayat (5), Pasal 23 (3), Pasal 24 (7) dan Pasal 27 ayat (4) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan maka perlu mengatur Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

5. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bombana, Kabupaten Wakatobi dan Kabupaten Kolaka Utara di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4339);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3644);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002, tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4200);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4575);



13. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah Sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang perubahan kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036;
16. Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Bombana;
17. Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
18. Peraturan Bupati Bombana Nomor 55 Tahun 2016 tentang Kedudukan Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah;

#### **MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

#### **BAB I KETENTUAN UMUM**

##### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bombana .
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bombana.
3. Bupati adalah Bupati Bombana.
4. Badan Keuangan Daerah adalah Badan Keuangan Daerah Keuangan Daerah Kabupaten Bombana.
5. Kepala Badan Keuangan Daerah adalah Kepala Badan Keuangan Daerah Keuangan Daerah Kabupaten Bombana .
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah Kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang Pribadi atau Badan Keuangan Daerah yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.



7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komoditer, perseroan lainnya, Badan Keuangan Daerah usaha milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, 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.
8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah Pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang di miliki, dikuasai, dan/atau di dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan Keuangan Daerah, kecuali kawasan yang di gunakan untuk kegiatan usaha Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten.
10. Bangunan adalah Konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
11. Nilai Jual Obyek 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 di tentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis , atau nilai perolehan baru , atau NJOP pengganti.
12. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan Keuangan Daerah yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
13. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Orang Pribadi atau Badan Keuangan Daerah yang secara nyata mempunyai suatu Hak Atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
14. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kelender.
15. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam bagian tahun Pajak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan perpajakan daerah.
16. Pemungutan adalah rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.
17. 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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
18. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya pajak bumi dan bangunan yang terutang kepada Wajib Pajak.



19. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melaalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
21. 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 administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
23. 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.
24. 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.
25. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
26. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, Atau Surat Keputusan Keberatan.
27. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat Keputusan atas Keberatan Terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang di ajukan oleh Wajib Pajak.
28. Putusan banding adalah Putusan Badan Peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

29. Pemeriksaan di bidang perpajakan daerah 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 perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
30. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
31. Nomor pokok wajib pajak daerah yang selanjutnya disebut NPWPD adalah nomor yang di berikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.

## **BAB II**

### **RUANG LINGKUP**

#### **Pasal 2**

- (1) Tata Cara Pemungutan PBB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus di lakukan dalam menatausahakan, menerima, dan melaporkan penerima PBB.
- (2) Tata Cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. prosedur pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek pajak ;
  - b. prosedur penerbitan, penelitian, dan pembetulan SPPT;
  - c. prosedur pembayaran PBB ;
  - d. prosedur pelaporan PBB;
  - e. prosedur penagihan PBB ;
  - f. prosedur pengurangan PBB; dan
  - g. prosedur pengembalian kelebihan pembayaran PBB.
- (3) Prosedur pendaftaran objek pajak sebagaimana di maksud pada ayat (2) huruf a adalah meliputi kegiatan pengisian SPOP dan L-SPOP oleh wajib pajak dengan dilampiri dokumen pendukung.
- (4) Prosedur pendataan objek pajak sebagaimana di maksud pada ayat (2) huruf a adalah kegiatan pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data baik subjek maupun objek pajak yang di lakukan secara pasif maupun aktif.
- (5) Prosedur penilaian objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a adalah penilaian individu dan penilaian massal yang di gunakan sebagai dasar penetapan NJOP Prosedur penertiban SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah kegiatan yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah Keuangan Daerah dalam menertibkan SPPT berdasarkan SPOP dan L-SPOP yang telah diisi oleh wajib pajak.
- (6) Prosedur penelitian dan pembetulan SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah kegiatan verifikasi yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah atas kebenaran SPPT dan kelengkapan dokumen pendukungnya.



- (7) Prosedur pembayaran PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah pembayaran pajak berdasarkan SPPT/SKPD.
- (8) Prosedur pelaporan PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah kegiatan pelaporan realisasi penerimaan dan tunggakan PBB.
- (9) Prosedur penagihan PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e meliputi kegiatan pemungutan berdasarkan SPPT/SKPD yang telah jatuh tempo, SKPD kurang bayar PBB/SKPD kurang bayar tambahan PBB, Surat tagihan dan surat teguran yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah.
- (10) Prosedur pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah kegiatan penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan PBB yang diajukan oleh wajib pajak.
- (11) Prosedur pengembalian kelebihan pembayaran PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g adalah kegiatan penetapan pengembalian kelebihan pembayaran PBB dari Badan Keuangan Daerah kepada wajib pajak setelah melalui penelitian.

### **Pasal 3**

- (1) Untuk melaksanakan tata cara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, Badan Keuangan Daerah sekurang-kurangnya melaksanakan fungsi:
  - a. pelayanan;
  - b. pengolahan data dan informasi; dan
  - c. pembukuan dan pelaporan
- (2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yaitu melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan PBB.
- (3) Fungsi pengolahan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yaitu untuk mengelola basis data terkait objek pajak dan subjek pajak.
- (4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yaitu untuk menyiapkan Laporan realisasi penerimaan dan tunggakan PBB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk.

## **BAB III**

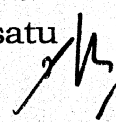
### **DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN**

#### **Pasal 4**

- (1) Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah NJOP
- (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangannya.

#### **Pasal 5**

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan dengan besaran kurang dari Rp.1.000.000.000,00 ( satu milyar rupiah ) ditetapkan sebesar 0,11% ( nol koma sebelas persen) sedangkan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan besaran di atas Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah ) ditetapkan sebesar 0,2% ( nol koma dua persen)





## Pasal 6

- (1) a. NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 ditetapkan 0,11%  
b. NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 ditetapkan 0,2%  
c. berdasarkan pajak minimal yang terhutang ditetapkan Rp. 5000,00
- (2). Pemanfaatan objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dapat menimbulkan gangguan terhadap lingkungan dikenakan 50% dari tarif Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
  - a. NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 di tetapkan 0,15%
  - b. NJOP di atas Rp. 1.000.000.000,00 ditetapkan 0,3%

Contoh:

Perhitungan pajak minimal NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,-  
Sbb:

Wajib pajak A mempunyai objek pajak :

- Tanah seluas 800 m<sup>2</sup> dengan Nj Rp. 300.000/ m<sup>2</sup>
  - Bangunan seluas 400 m dengan NJ Rp .350.000/ m<sup>2</sup>
  - Tanah seluas 200 m<sup>2</sup> dengan NJ Rp. 50.000/ m<sup>2</sup>
  - Pagar sepanjang 120 m<sup>2</sup> dan tinggi rata-rata 1,5 m<sup>2</sup>
- Dengan nilai jual Rp. 175.000/ m

Besarnya pokok pajak yang terhutang adalah sebagai berikut

1. NJOP Bumi : 800 m<sup>2</sup> x Rp. 300.000 =Rp. 240.000.000
2. NJOP Bangunan :
  - a. Rumah dan garasi : 400 m<sup>2</sup> x Rp. 350.000 =Rp.140.000.000
  - b. Tanah : 200 m<sup>2</sup> x Rp. 50.000 =Rp. 10.000.000
  - c. Pagar : (120mx1,5)xRp.175.000 =Rp. 31.500.000

Total NJOP Bangunan =Rp. 181.000.000  
Total NJOP Bumi dan bangunan =Rp. 421.500.000  
NJOP tidak kena pajak =Rp. 10.000.000
3. Nilai jual objek pajak kena pajak =Rp. 411.500.000
4. Tarif pajak ditetapkan dalam perda 0,11%
5. Pajak Bumi dan Bangunan terutang :  
0,11 % x Rp. 411.500.000 = Rp. **452.650,00**

Dalam hal pemanfaatan objek Pajak Bumi dan / dan atau Bangunan yang dapat menimbulkan gangguan terhadap lingkungan :

Tarif pajak yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,15%

Pajak Bumi dan Bangunan terutang :

0,15% x Rp. 411.500.000 = Rp. **617.250.000**

**BAB IV**  
**TATA CARA PEMUNGUTAN PBB P2**

**Bagian Kesatu**  
**Prosedur, Pendaftaran, Pendataan, dan penilaian objek**

**Paragraf 1**

**Prosedur pendaftaran**

**Pasal 7**

- (1) Kegiatan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) Wajib dilakukan oleh Subjek Pajak dengan cara mengambil, mengisi, dan mengembalikan SPOP dan /atau Lembar surat pemberitahuan objek pajak (L-SPOP) ke Badan Keuangan Daerah.
- (2) SPOP dan/ atau lembar surat pemberitahuan objek pajak (L-SPOP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh Badan Keuangan Daerah dan harus diisi dengan jelas, benar, lengkap, dan ditandatangani oleh Subjek Pajak .
- (3) Penyampaian SPOP dan/ atau L-SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima.

**Paragraf 2**

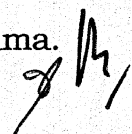
**Prosedur pendataan**

**Pasal 8**

- (1) Untuk mengetahui objek dan subjek pajak termasuk apabila terjadi mutasi utuh dan mutasi pecah, dilakukan pendapatan.
- (2) Pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
  - a. Pasif, yaitu pendapatan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP ;
  - b. Aktif, yaitu pendataan melalui identifikasi objek pajak, verifikasi data objek pajak, dan pengukuran objek pajak .
- (3) Pendapatan melalui identifikasi dilakukan pada objek pajak yang belum terdata dalam administrasi pembukuan PBB.
- (4) Pendapatan melalui verifikasi dilakukan pada objek pajak yang sudah terdata dalam administrasi pembukuan PBB.
- (5) Berdasarkan hasil pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila di temukan ketidaksesuaian antara data yang dimiliki wajib pajak atau viscus pajak dengan bukti dilapangan dilanjutkan dengan pelaksanaan pemeriksaan.

**Pasal 9**

- (1) Berdasarkan hasil pendataan, terhadap objek pajak diberikan nomor objek pajak (NOP).
- (2) Pendataan terhadap mutasi penuh tidak menghilangkan NOP lama.



- (3) Pendataan terhadap mutasi pecah atas tanah induk, masing-masing penerima pecahan mendapat NOP baru, sedangkan NOP lama terpakai sebagai NOP induk.
- (4) Terhadap penggabungan beberapa NOP, salah satu dari NOP tersebut dipakai untuk NOP induk sedangkan NOP lainnya di hapus.

#### **Pasal 10**

Persyaratan untuk di keluarkan NOP adalah :

- a. melampirkan KTP/ KSK/ dokumen lain yang sah ;
- b. melampirkan alat bukti kepemilikan ;
- c. surat keterangan dari desa/kelurahan ;
- d. mengisi formulir SPOP dan L-SPOP di sertai tanda tangan wajib pajak atau kuasanya.

#### **Pasal 11**

- (1) Pendataan terhadap objek PBB sebagaimana di maksud dalam pasal 5, termasuk dilakukan terhadap bangunan pagar mewah, tempat olahraga dan taman mewah yang memenuhi kriteria tertentu .
- (2) Kriteria pagar mewah, tempat olahraga dan taman mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. pagar mewah dengan harga pembuatann Rp.1.500.000,00/ m<sup>2</sup> keatas.
  - b. tempat olahraga yang di komersialkan;
  - c. taman mewah dengan harga pembuatan Rp.1.500.000,00/ m<sup>2</sup> keatas dan/ atau dikomersilkan.

#### **Paragraf 3** **Prosedur penilaian**

#### **Pasal 12**

- (1) Penilaian merupakan kegiatan dalam rangka menetapkan NJOP.
- (2) Kegiatan penilaian dapat dilaksanakan melalui:
  - a. Penilaian massal, dimana NJOP Bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang terdapat pada setiap zona nilai tanah (ZNT) sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan daftar biaya komponen Bangunan (DBKB).
  - b. Penilaian individu diterapkan pada objek pajak umum yang bernilai tinggi atau objek pajak khusus.
- (3) Kegiatan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tiga pendekatan penilaian, meliputi :
  - a. pendekatan data dasar;
  - b. pendekatan biaya; dan /atau
  - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (4) Penilaian dengan pendekatan data pasar dilakukan untuk dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan beberapa penyesuaian.
- (5) Penilaian dengan pendekatan biaya dilakukan untuk penilaian bangunan dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun baru dikurangi dengan penyusutan.



- (6) Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan pada objek-objek yang menghasilkan (memiliki nilai komersil) dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan atau sewa dalam satu tahun terhadap objek pajak dikurangi dengan kekosongan, biaya operasional, dan hak pengusaha.

### **Bagian Kedua**

#### **Prosedur Penerbitan, Penelitian dan Pembetulan SPPT**

##### **Pasal 13**

- (1) Berdasarkan SPOP dan/atau L-SPOP, Badan Keuangan Daerah menerbitkan SPPT yang merupakan Keterapan pajak terutang yang harus dibayarkan dalam 1 (satu) tahun pajak.
- (2) Wajib pajak dapat memperoleh SPPT melalui:
  - a. Pengambilan sendiri di UPT Badan Keuangan Daerah/ Kelurahan/ Desa tempat objek terdaftar atau ditempat lain yang ditunjuk; atau
  - b. Pengiriman melalui Pos atau disampaikan oleh aparat UPT Badan Keuangan Daerah/ Kelurahan/ Desa.

##### **Pasal 14**

- (1) Sebelum SPPT disampaikan kepada Wajib Pajak dilakukan kegiatan penelitian terhadap isi SPPT dimaksud.
- (2) Kegiatan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
  - a. Subjek Pajak;
  - b. Objek Pajak; dan/ atau
  - c. NJOP
- (3) Dalam hal ditemukan kesalahan seperti Nama Wajib Pajak, SPPT ganda, alamat, luasan objek pajak dan ketentuan pajak, maka Badan Keuangan Daerah melakukan pembetulan.

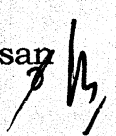
##### **Pasal 15**

- (1) Dalam hal SPPT telah disampaikan kepada Wajib Pajak dan Wajib Pajak menemukan kesalahan seperti nama Wajib Pajak, SPPT ganda, alamat, luasan objek pajak dan ketentuan pajak, Wajib Pajak mengajukan permohonan pembetulan Kepada Badan Keuangan Daerah.
- (2) Atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Keuangan Daerah melakukan verifikasi dan pembetulan.
- (3) Verifikasi dan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterimanya pengajuan/ permohonan dari Wajib Pajak.

### **Bagian Ketiga**

#### **Prosedur Pembayaran PBB**

##### **Pasal 16**

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran PBB terutang berdasarkan SPPT atau SKPD.
  - (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak melalui Bank atau tempat lain yang ditunjuk.
  - (3) Bank atau tempat lain yang ditunjuk ditetapkan melalui Keputusan Bupati.
- 

### **Pasal 17**

Tata cara pembayaran PBB oleh Wajib Pajak adalah:

- a. Wajib Pajak membayar PBB terutang dengan menunjukkan SPPT/SKPD atau NOP pada Bank atau tempat lain yang ditunjuk;
- b. Bank atau tempat lain yang ditunjuk menandatangani Surat Setoran Pajak Daerah SSPD atau dokumen lain yang sah sebagai bukti pengesahan atas pembayaran PBB yang dilakukan oleh Wajib Pajak;
- c. Wajib Pajak menerima Surat Setoran Pajak Daerah SSPD atau dokumen lain yang sah dari Bank atau tempat lain yang ditunjuk.

### **Bagian Keempat Prosedur Pelaporan PBB**

#### **Pasal 18**

- (1) Pelaporan PBB dilaksanakan oleh Badan Keuangan Daerah.
- (2) Pelaporan PBB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan dan tunggakan PBB sebagai bagian dari pendapatan Asli Daerah.

#### **Pasal 19**

Pelaporan oleh Badan Keuangan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 berdasarkan SPPT, SKPD, SSPD dan dokumen lain yang sah dari Bank atau tempat lain yang ditunjuk.

### **Bagian Kelima Prosedur Penagihan PBB**

#### **Pasal 20**

- (1) Penagihan dilaksanakan melalui penetapan STPD PBB dan/atau SKPDKB PBB dan/atau SKPDKBT PBB dan/atau dokumen lain yang dipersamakan
- (2) STPD, SKPDKB dan/ atau SKPBKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diikuti dengan Surat Teguran dan/ atau Surat Paksa
- (3) Sebelum surat teguran diberikan, dilakukan upaya persuasif selama satu bulan setelah jatuh tempo.
- (4) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan 7 (tujuh) hari setelah dilakukan upaya persuasif.
- (5) Surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 21**

- (1) Penetapan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar/ Kurang Bayar Tambahan PBB, dilakukan melalui tahapan:
  - a. Badan Keuangan Daerah memeriksa SPPT/ SKPD, STPD, SSPD sebelum lewat jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dibayar oleh wajib pajak;
  - b. Terhadap SPPT/ SKPD, STPD, SSPD yang ternyata kurang bayar, Badan Keuangan Daerah menetapkan SKPDKB, SKPDKBT;
  - c. Wajib Pajak menerima SKPDKB, SKPDKBT dan membayarkan PBB terutang sesuai dengan prosedur pembayaran PBB.



(2) Penerbitan Surat Teguran, melalui tahapan:

- a. STPD, SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan;
- b. Dalam hal STPD, SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam huruf a, maka dalam waktu 1 (satu) bulan sejak hari jatuh tempo, Badan Keuangan Daerah melakukan upaya persuasif kepada Wajib Pajak agar melunasi PBB terutang;
- c. Setelah 1 (satu) bulan sejak hari jatuh tempo, atas permohonan penundaan atau pembayaran pajak secara mengangsur oleh Wajib Pajak yang disetujui, maka Badan Keuangan Daerah tetap melakukan upaya persuasif kepada Wajib Pajak agar melunasi PBB terutang;
- d. Setelah 15 (lima belas) hari sejak jatuh tempo, atas permohonan penundaan atau pembayaran pajak secara mengangsur oleh Wajib Pajak yang tidak disetujui, maka Badan Keuangan Daerah menerbitkan Surat Teguran.

#### **Bagian Keenam**

#### **Prosedur Pengurangan, Penghapusan Sanksi Administratif Dan Pembetulan, Pembatalan Ketetapan PBB**

##### **Pasal 22**

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak dapat:

- a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi PBB yang dikenakan karena kekhilafan;
- b. membetulkan atau membatalkan SPPT, SKPD PBB atau STPD PBB yang tidak benar.

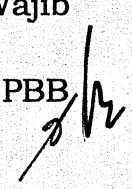
##### **Pasal 23**

Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a, dilampiri dengan:

- a. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
- b. dokumen pendukung yang dapat menunjukkan bahwa denda administrasi dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak.

##### **Pasal 24**

Permohonan pembetulan SPPT, SKPD PBB, atau STPD PBB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b, dilampiri dengan:

- a. foto copy identitas Wajib Pajak atau foto copy identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
  - b. dokumen pendukung yang dapat menunjukkan bahwa SPPT, SKPD PBB atau STPD PBB tidak benar;
- 



- c. foto copy surat pemberitahuan pengajuan keberatan PBB tidak dapat dipertimbangkan, dalam hal Wajib Pajak pernah mengajukan keberatan atas SPPT atau SKPD PBB; dan/atau
- d. foto copy Bukti Lunas PBB.

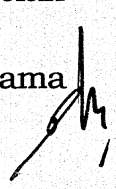
#### **Pasal 25**

- (1) Pembatalan SPPT, SKPD PBB atau STPD PBB, yang tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b, diajukan secara perseorangan, kecuali untuk SPPT dapat juga diajukan secara kolektif.
- (2) Persyaratan pembatalan SPPT/SKPD PBB dan STPD antara lain:
  - a. Mengajukan permohonan Pembatalan;
  - b. Surat Pernyataan dari pemohon atas dan sebab pembatalan dengan ber materai;
  - c. Surat Kuasa (apabila dikuasakan);
  - d. Fotocopy identitas Wajib Pajak dan fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi PBB dan Pembetulan atau Pembatalan SPPT, SKPD PBB, dan STPD PBB yang tidak diatur dalam Surat Keputusan Bupati.

#### **Bagian Ketujuh**

#### **Prosedur Pengembalian Kelebihan Pembayaran PBB**

#### **Pasal 26**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB dalam hal terdapat selisih antara pajak yang dibayar dengan pajak yang terutang.
  - (2) Kelebihan pembayaran PBB dapat terjadi Karena:
    - a. perubahan Peraturan;
    - b. surat Keputusan Pemberian Pengurangan;
    - c. surat Keputusan Penyelesaian Keberatan;
    - d. kesalahan Penetapan;
    - e. kekeliruan Pembayaran;
    - f. keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Badan Keuangan Daerah dengan melampirkan sekurang-kurangnya:
    - a. SPPT/SKPD dan SSPD asli; dan
    - b. STPD.
  - (4) Badan Keuangan Daerah menetapkan keputusan pengembalian kelebihan pembayaran PBB paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan dari Wajib Pajak.
  - (5) Pengembalian kelebihan PBB dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- 

## **BAB IV**

### **TATA CARA PEMERIKSAAN PAJAK**

#### **Pasal 27**

- (1) Pemeriksaan pajak ditujukan untuk menguji kepatuhan pemenuhan Wajib Pajak dan pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perpajakan daerah.
- (2) Pemeriksaan pajak dilaksanakan oleh Badan Keuangan Daerah dalam bentuk:
  - a. Pemeriksaan sederhana; dan/ atau
  - b. Pemeriksaan lengkap.
- (3) Pemeriksaan sederhana dapat dilakukan dilapangan dan dikantor terhadap Wajib Pajak untuk tahun berjalan dan/ atau tahun-tahun sebelumnya yang dilakukan dengan menerapkan teknik pemeriksaan dengan bobot dan kedalaman yang sederhana.
- (4) Pemeriksaan lengkap dilakukan di tempat Wajib Pajak untuk tahun berjalan dan/ atau tahun-tahun sebelumnya yang dilakukan dengan menerapkan teknik pemeriksaan yang lazim digunakan dalam pemeriksaan pada umumnya.

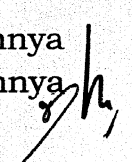
#### **Pasal 28**

Pemeriksaan sederhana sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 ayat (3) dilakukan dengan:

- a. memberitahukan agar wajib pajak membawa tanda pelunasan pajak, buku-buku catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan perangkat elektronik pengolah data lainnya;
- b. meminjam buku-buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya dengan memberikan tanda terima;
- c. memeriksa buku-buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya;
- d. meminta keterangan lisan dan/atau tertulis dari wajib pajak yang diperiksa;
- e. meminta keterangan dan/atau bukti yang diperlukan dari pihak ketiga yang mempunyai hubungan dengan wajib pajak yang diperiksa.

#### **Pasal 29**

Pemeriksaan lengkap sebagaimana dimaksud pada pasal 23 ayat (4) dilakukan dengan cara:

- a. memeriksa tanda pelunasan dan keterangan lainnya sebagai bukti pelunasan kewajiban perpajakan daerah;
  - b. memeriksa buku-buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya;
  - c. meminjam buku-buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya dengan memberikan tanda terima;
- 

- d. meminta keterangan lisan dan/atau tertulis dari wajib pajak yang diperiksa;
- e. memasuki tempat atau ruangan yang diduga merupakan tempat penyimpanan dokumen, uang, barang, yang dapat memberikan petunjuk tentang keadaan usaha dan/atau tempat-tempat lain yang dianggap penting serta melakukan pemeriksaan di tempat-tempat tersebut;
- f. melakukan penyegelan tempat atau ruangan tertentu apabila wajib pajak atau wakil atau kuasanya tidak memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan tertentu, atau tidak ditempat pada saat pemeriksaan;
- g. meminta keterangan dan/atau bukti yang diperlukan dari pihak ketiga yang mempunyai hubungan dengan wajib pajak yang diperiksa.

### **Pasal 30**

- (1) Apabila pada saat dilakukan pemeriksaan lapangan, wajib pajak tidak ada ditempat, pemeriksaan tetap dilaksanakan sepanjang ada pihak yang mempunyai kewenangan untuk memberi keterangan tentang objek pajak tersebut, dan selanjutnya pemeriksaan ditunda dan untuk dilanjutkan pada kesempatan berikutnya.
- (2) Untuk keperluan pengamanan pemeriksaan, sebelum pemeriksaan lapangan ditunda, pemeriksa dapat melakukan penyegelan tempat atau ruangan yang diperlukan.
- (3) Apabila pada saat pemeriksaan lapangan dilanjutkan setelah dilakukan penundaan pemeriksaan, wajib pajak tidak juga ada ditempat, pemeriksaan tetap dilakukan dengan terlebih dahulu minta pihak yang mempunyai kewenangan untuk memberi keterangan tentang objek pajak tersebut yang bersangkutan untuk mewakili wajib pajak guna membantu kelancaran pemeriksaan.
- (4) Apabila wajib pajak atau wakil atau kuasanya tidak memberikan ijin untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan tidak memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan serta memberikan keterangan yang diperlukan, wajib pajak atau wakil atau kuasanya harus menanda tangani surat pernyataan penolakan pemeriksaa.
- (5) Apabila terjadi penolakan penandatanganan surat penolakan pemeriksaan, pemeriksa membuat berita acara penolakan pemeriksaan yang ditandatangani oleh pemeriksa .
- (6) Surat pernyataan penolakan pemeriksaan dan berita acara penolakan pemeriksaan dapat dijadikan dasar untuk penetapan besarnya pajak terutang secara jabatan.
- (7) Pemeriksa membuat laporan pemeriksaan untuk digunakan sebagai dasar penerbitan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD atau tujuan lain untuk pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (8) Apabila perhitungan besarnya pajak yang terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT dan STPD berbeda dengan SPPD, perbedaan besarnya pajak diberitahukan kepada wajib pajak yang bersangkutan.



- (9) Pemberian tanggapan atas hasil pemeriksaan dan pembahasan akhir pemeriksaan lengkap diselesaikan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah pemeriksaan selesai dilakukan.
- (10) Pemberian tanggapan atas hasil pemeriksaan lapangan dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah pemeriksaan lapangan selesai dilakukan.
- (11) Hasil pemeriksaan disampaikan kepada wajib pajak segera setelah pemeriksaan lapangan selesai.
- (12) Apabila wajib pajak tidak memberikan tanggapan atau tidak menghadiri pembahasan akhir hasil pemeriksaan, STPD diterbitkan secara jabatan berdasarkan hasil pemeriksaan yang disampaikan kepada wajib pajak.
- (13) Apabila dalam pemeriksaan ditemukan bukti permulaan tentang adanya tindak pidana di bidang perpajakan daerah, pemeriksaan tetap dilanjutkan dan pemeriksa membuat laporan pemeriksaan.

## BAB V KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 31

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku maka Peraturan Bupati Bombana Nomor 20 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

### Pasal 32






Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bombana.

Ditetapkan di Rumbia  
pada tanggal 30 Mei 2018

**BUPATI BOMBANA,**

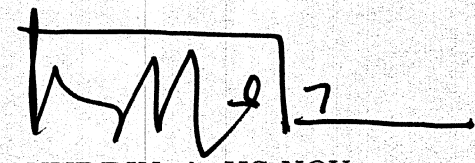
  
**H. TAFDIL**

PARAF KOORDINASI		
NO	UNIT/SATUAN KERJA	PARAF
1	Setoran	
2	Asisten. I	
3	Plt. Kabag Hukum	
4	Ka. BP	
5	KABID PENAGIHAN & PENDUKUN	

Diundangkan di Rumbia

pada tanggal 30 Mei 2018

SEKERTARIS DAERAH KABUPATEN BOMBANA



H. BURHANUDDIN, A. HS NOY

BERITA DAERAH KABUPATEN BOMBANA TAHUN

NOMOR