BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON

NOMOR 25 TAHUN 2016 SERI B.2

BUPATI CIREBON

PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI CIREBON

NOMOR 25 TAHUN 2016

TENTANG

PERUBAHAN PERATURAN BUPATI CIREBON NOMOR 124 TAHUN 2015 TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN CIREBON

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIREBON,

Menimbang :

a. bahwa untuk menindaklanjuti peningkatan jumlah Wajib Pajak di daerah serta untuk melaksanakan pendataan dan penilaian obyek dan subyek pajak, maka perlu dilakukan kerjasama dengan pihak ketiga melalui mekanisme pengadaan barang dan jasa;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan untuk kelancaran dalam pelaksanaan pendataan dan penilaian obyek dan subyek pajak di daerah, maka ketentuan mengenai tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Cirebon, perlu diubah untuk disesuaikan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, maka perlu merubah Peraturan Bupati Cirebon tentang Perubahan Peraturan Bupati Cirebon Nomor 124 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Cirebon, yang ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan *Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);*

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);

6. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 4438);

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 Tahun 2009 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. 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 beberapakali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);

11. 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);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);

13. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah beberapakali diubah, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;

14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapakali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;

15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;

16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Bendahara serta Penyampaiannya;

17. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 18 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2006 Nomor 18, Seri D.11) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 5 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 18 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2012 Nomor 5, Seri E.1);

18. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 15 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2007 Nomor 15, Seri E.6);

19. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 2 Tahun 2008 tentang Penetapan Urusan Pemerintahan Kabupaten Cirebon (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2008 Nomor 2, Seri D.1);

20. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Cirebon (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2008 Nomor 5, Seri D.4) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 4 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Cirebon (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2013 Nomor 6, Seri D.1);

21. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2011 Nomor 2, Seri B.1);

22. Peraturan Bupati Cirebon Nomor 26 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Cirebon (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2014 Nomor 26, Seri B.1).

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN PERATURAN BUPATI CIREBON NOMOR 124 TAHUN 2015 TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN CIREBON.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Cirebon Nomor 124 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Cirebon, diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 4 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

   (1) Pendataan objek dan subjek PBB dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten dengan menuangkan hasilnya dalam formulir SPOP dan LSPOP yang ditandatangani oleh subyek pajak atau keluarganya, dalam hal Subjek Pajak tidak ada ditempat SPOP/LSPOP ditandatangani oleh perangkat desa/kelurahan.

   (2) Pendataan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Daerah dan/atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga melalui mekanisme pengadaan barang dan jasa.

   (3) Lokasi Pendataan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan dengan keputusan bupati.

   (4) Pendataan objek dan subjek PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara :
      a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP/LSPOP;
      b. Identifikasi objek pajak;
      c. Verifikasi data objek pajak; dan
      d. Pengukuran bidang objek pajak yang mengalami perubahan luas bumi dan/atau bangunan.

   (5) Ketentuan lebih rinci mengenai Pendataan Objek PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Daerah sebagaimana tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

   (6) Ketentuan lebih rinci mengenai pendataan objek PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilaksanakan oleh pihak ketiga melalui mekanisme pengadaan barang dan jasa sebagaimana tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

2. Diantara ayat (1) dan ayat (2) dalam pasal 6 di tambah 1 ayat baru yaitu ayat (1a) dan ayat (2) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

(1a) penilai Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh dinas Pendapatan Daerah dan/atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga melalui mekanisme pengadaan barang dan jasa.

(2) Ketentuan lebih rinci mengenai penilaian objek PBB secara massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan dan/atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga melalui mekanisme pengadaan barang dan jasa sebagaimana tercantum dalam lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

3. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

   (1) SPPT PBB diterbitkan dinas pendapatan daerah dan ditanda tangani oleh kepala dinas atau pejabat yang ditunjuk oleh kepala dinas.

4. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

   (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat mengurangkan atau menghapuskan sanksi administrasi berupa denda atas dasar :
      a. Permohonan Wajib Pajak karena kekhilafannya dan/atau karena bukan kesalahannya;
      b. Permohonan Wajib Pajak untuk membetulkan atau membatalkan SPPT/SKPD PBB atau STPD PBB yang tidak benar; dan
      c. Permohonan Kuwu/Lurah secara kolektif dengan dilampiri daftar NOP dan Subyek Pajak.

Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sumber
pada tanggal 31 Mei 2016

BUPATI CIREBON,

TTD

SUNJAYA PURWADISASTRA

Diundangkan di Cirebon
pada tanggal 1 Juni 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

YAYAT RUHYAT

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2016 NOMOR 25 SERI B.2

Lampiran I : **PERATURAN BUPATI CIREBON**
NOMOR : 25 Tahun 2016
TANGGAL : 31 Mei 2016

PENDATAAN OBJEK PBB

A. GAMBARAN UMUM

Dalam prosedur pendataan Objek Pajak ini, fungsi pendataan dinas pendapatan daerah menghimpun data Objek Pajak dan Subjek Pajak yang tersimpan dalam data base fungsi pendataan melakukan berbagai hal seperti menyiapkan peta blok, peta desa dan DHR.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak merupakan pihak yang memiliki/menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas Objek Pajak berupa tanah dan/atau bangunan.
2. Perangkat desa/perangkat kelurahan mendampingi petugas pendata untuk memberikan formulir SPOP/LSPOP kepada Wajib Pajak serta mengambil kembali SPOP/LSPOP yang telah diisi oleh Wajib Pajak kepada pihak ketiga.
3. Fungsi pengolahan data salah satu fungsi dalam dinas pendapatan daerah ini akan merekam data – data Objek Pajak dari fungsi pendataan ke dalam basis data mereka.

C. LANGKAH – LANGKAH TEKNIS

Langkah 1

Pihak ketiga melakukan penelitian pendahuluan sebelum turun ke lapangan dan mengumpulkan data mengenai Objek Pajak secara langsung. Data dan informasi yang dikumpulkan dari penelitian pendahuluan terdiri dari :

1. Luas wilayah
2. Perkiraan luas tanah yang dapat dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan
3. Luas tanah yang sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan
4. Luas bangunan yang sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan
5. Jumlah penduduk
6. Jumlah Wajib Pajak yang sudah terdaftar
7. Jumlah Objek Pajak yang sudah terdaftar
8. Jumlah pokok ketetapan Pajak tahun sebelumnya
9. Perkiraan harga jual tanah tertinggi dan terendah per m2 dalam satu desa/kelurahan
10. Harga bahan bangunan dan standar upah yang berlaku
11. Peta dan pembukuan pajak, antara lain :
    a. Peta desa/kelurahan
    b. Peta garis/peta foto berkoordinat
    c. Buku induk atau buku himpunan data objek/subjek pajak yang lama
    d. Buku rincian yang lama (kalau ada)

Langkah 2

Fungsi pendataan menyusun rencana kerja berdasarkan data dan informasi tersebut. Rencana kerja ini digunakan untuk menyusun organisasi pelaksana pengumpulan data Objek Pajak dilapangan. Setelah itu, fungsi pendataan akan menyediakan sket, peta desa/kelurahan dan sarana pendukung.

Langkah 3

Langkah ini merupakan pekerjaan lapangan untuk memperoleh data Objek Pajak. Bersamaan dengan langkah ini, fungsi penilaian melakukan pekerjaannya (dijelaskan dibagian penilaian). Terdapat 4 alternatif untuk memperoleh data Wajib Pajak, yaitu :

1. Menyampaikan dan memantau pengembalian SPOP. Fungsi pendataan membuat sket/peta blok berdasarkan sket, peta desa/kelurahan. Sket/peta blok ini kemudian akan digunakan untuk membuat sket letak relatif bidang Objek Pajak dan kelengkapan administrasi, fungsi pendataan akan memiliki daftar sementara daftar Objek dan Subjek Pajak serta sket letak relatif bidang. Daftar sementara data Objek dan Subjek Pajak ini akan disimpan didalam arsip. Fungsi pendataan akan memberi Nomor Objek Pajak (NOP) terhadap Objek Pajak yang didata dan juga mengidentifikasi kumpulan Objek Pajak tersebut berdasarkan batas rukun tetangga (RT) dan rukun warga (RW).

2. Mengukur Bidang Objek Pajak berdasarkan sket, peta desa/kelurahan serta sket relatif bidang, fungsi pendataan mengukur batas – batas Objek Pajak dan menempelkan stiker NOP di bangunan yang sudah diukur. Fungsi pendataan akan mengisi SPOP berdasarkan data Objek Pajak yang telah diukur lalu menyerahkan SPOP tersebut kepada Wajib Pajak. Wajib Pajak mengecek data yang diisikan pada SPOP mereka kemudian menandatangani SPOP tersebut. Setelah itu, Wajib Pajak akan mengembalikan SPOP ke fungsi pendataan.

3. Mengidentifikasi Objek Pajak berdasarkan sket, peta kelurahan serta sket relatif bidang, fungsi pendataan mengidentifikasi data Objek Pajak dan memberi NOP berdasarkan data tersebut. Fungsi pendataan mengisi data Objek Pajak dan Wajib Pajak pada SPOP kemudian memberikan SPOP yang telah diisi tersebut kepada Wajib Pajak untuk dikonfirmasi. Wajib Pajak mengecek data yang telah diisikan pada SPOP mereka kemudian menandatangani SPOP tersebut. Setelah itu, Wajib Pajak akan mengembalikan SPOP ke fungsi pendataan.

4. Memverifikasi Data Objek Pajak berdasarkan sket, peta desa/kelurahan serta relatif bidang, fungsi pendataan meneliti dan/atau tidaknya perubahan data mengenai Objek Pajak terkait. Jika tidak ada, fungsi pendataan akan menyalin data yang tersedia ke SPOP. Jika ada perubahan, maka fungsi pendataan akan melakukan revisi terlebih dahulu. Setelah itu, SPOP yang telah diisi, baik dengan data lama yang tidak berubah maupun data baru hasl revisi, akan diserahkan ke Wajib Pajak. Wajib Pajak mengecek data yang diisikan pada SPOP mereka kemudian menandatangani SPOP tersebut. Setelah itu, Wajib Pajak akan mengembalikan SPOP ke fungsi pendataan.

Langkah 4

Fungsi pendataan memberi kode ZNT berdasarkan SPOP yang telah diisi. Kemudian, SPOP yang telah memiliki kode ZNT ini akan diteliti dan diarsipkan. Kegiatan meneliti SPOP sendiri terdiri dari melengkapi SPOP yang belum lengkap lalu mencocokan SPOP yang sudah lengkap dengan sket/peta blok/ZNT.

Langkah 5

Berdasarkan data pasar, daftar biaya komponen bangunan (DBKB), peta blok, SPOP, serta net konsep sket/ peta ZNT, fungsi pendataan akan meneliti data-data masukan ini kemudian menyerahkannya ke fungsi pengolahan data.

Langkah 6

Fungsi pengolahan data menyimpan data – data ini ke dalam basis data mereka lalu mengembalikan dokumen – dokumen aslinya ke fungsi pendataan. Fungsi pendataan kemudian akan menyimpan dokumen – dokumen ini kedalam arsip yang sesuai.

BUPATI CIREBON

TTD

SUNJAYA PURWADISASTRA

Diundangkan di Cirebon

pada tanggal 1 Juni 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

YAYAT RUHYAT

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2016 NOMOR 25 SERI B.2

Lampiran II : **PERATURAN BUPATI CIREBON**
NOMOR : 25 Tahun 2016
TANGGAL : 31 Mei 2016

PENDATAAN OBJEK PBB OLEH PIHAK KETIGA

D. GAMBARAN UMUM

Dalam prosedur pendataan Objek Pajak ini, fungsi pendataan dinas pendapatan daerah mengumpulkan data Objek Pajak dan Subjek Pajak yang tersimpan dalam database, fungsi pendataan melakukan berbagai hal seperti menyiapkan peta blok, peta desa dan DHR.

E. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak merupakan pihak yang memiliki/menguasai dan/atau Objek Pajak berupa tanah dan/atau bangunan.
2. Perangkat desa/perangkat kelurahan membantu fungsi pendataan untuk memberikan stiker nomor Objek Pajak (NOP) dan SPOP kepada Wajib Pajak serta mengembalikan SPOP yang telah diisi Wajib Pajak kepeda fungsi pendataan.
3. Fungsi pengolahan data salah satu fungsi dalam dinas pendapatan daerah ini akan merekam data – data Objek Pajak dari fungsi pendataan ke dalam basis data mereka.

F. LANGKAH – LANGKAH TEKNIS

Langkah 1

Pihak ketiga melekukan penelitian pendahuluan sebelum turun ke lapangan dan mengumpulkan data mengenai Objek Pajak secara langsung. Data dan informasi yang dikumpulkan dari penelitian pendahuluan terdiri dari :

1. Luas wilayah
2. Perkiraan luas tanah yang dapat dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan
3. Luas tanah yang sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan
4. Luas bangunan yang sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan
5. Jumlah penduduk
6. Jumlah Wajib Pajak yang sudah terdaftar
7. Jumlah Objek Pajak yang sudah terdaftar
8. Jumlah pokok ketetapan Pajak tahun sebelumnya
9. Perkiraan harga jual tanah tertinggi dan terendah per m2 dalam satu desa/kelurahan
10. Harga bahan bangunan dan standar upah yang berlaku
11. Peta dan pembukuan pajak, antara lain :
    a. Peta desa/kelurahan
    b. Peta garis/peta foto berkoordinat
    c. Buku induk atau buku himpunan data objek/subjek pajak yang lama
    d. Buku rincian yang lama (kalau ada)

Langkah 2

Pihak ketiga menyusun rencana kerja berdasarkan data dan informasi tersebut. Rencana kerja ini digunakan untuk menyusun organisasi pelaksana pengumpulan data Objek Pajak dilapangan. Setelah itu, fungsi pendataan akan menyediakan sket, peta desa/kelurahan dan sarana pendukung.

Langkah 3

Langkah ini merupakan pekerjaan lapangan untuk memperoleh data Objek Pajak. Bersamaan dengan langkah ini, fungsi pendaftaran melakukan pekerjaannya (dijelaskan dibagian pendaftaran). untuk memperoleh data Wajib Pajak, yaitu :

Memverifikasi Data Objek Pajak berdasarkan sket, peta desa/kelurahan serta relatif bidang, fungsi pendataan meneliti dan/atau tidaknya perubahan data mengenai Objek Pajak terkait. Jika tidak ada, fungsi pendataan akan menyalin data yang tersedia ke SPOP. Jika ada perubahan, maka fungsi pendataan akan melakukan revisi terlebih dahulu. Setelah itu, SPOP yang telah diisi, baik dengan data lama yang tidak berubah maupun data baru hasil revisi, akan diserahkan ke Wajib Pajak. Wajib Pajak mengecek data yang diisikan pada SPOP mereka kemudian menandatangani SPOP tersebut. Setelah itu, Wajib Pajak akan mengembalikan SPOP ke fungsi pendataan.

Langkah 4

Fungsi pendataan memberi kode ZNT berdasarkan SPOP yang telah diisi. Kemudian, SPOP yang telah memiliki kode ZNT ini akan diteliti dan diarsipkan. Kegiatan meneliti SPOP sendiri terdiri dari melengkapi SPOP yang belum lengkap lalu mencocokan SPOP yang sudah lengkap dengan sket/peta blok/ZNT.

Langkah 5

Berdasarkan data pasar, daftar biaya komponen bangunan (DBKB), peta blok, SPOP, serta net konsep sket/ peta ZNT, fungsi pendataan akan meneliti data-data masukan ini kemudian menyerahkannya ke fungsi pengolahan data.

Langkah 6

Fungsi pengolahan data menyimpan data–data ini ke dalam basis data mereka lalu mengembalikan dokumen–dokumen aslinya ke fungsi pendataan. Fungsi pendataan kemudian akan menyimpan dokumen–dokumen ini kedalam arsip yang sesuai.

BUPATI CIREBON

TTD

SUNJAYA PURWADISASTRA

Diundangkan di Cirebon

pada tanggal 1 Juni 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

YAYAT RUHYAT

Langkah 3

Langkah ini merupakan pekerjaan lapangan untuk memperoleh data Objek Pajak. Bersamaan dengan langkah ini, fungsi pendaftaran melakukan pekerjaannya (dijelaskan dibagian pendaftaran). untuk memperoleh data Wajib Pajak, yaitu :

Memverifikasi Data Objek Pajak berdasarkan sket, peta desa/kelurahan serta relatif bidang, fungsi pendataan meneliti dan/atau tidaknya perubahan data mengenai Objek Pajak terkait. Jika tidak ada, fungsi pendataan akan menyalin data yang tersedia ke SPOP. Jika ada perubahan, maka fungsi pendataan akan melakukan revisi terlebih dahulu. Setelah itu, SPOP yang telah diisi, baik dengan data lama yang tidak berubah maupun data baru hasil revisi, akan diserahkan ke Wajib Pajak. Wajib Pajak mengecek data yang diisikan pada SPOP mereka kemudian menandatangani SPOP tersebut. Setelah itu, Wajib Pajak akan mengembalikan SPOP ke fungsi pendataan.

Langkah 4

Fungsi pendataan memberi kode ZNT berdasarkan SPOP yang telah diisi. Kemudian, SPOP yang telah memiliki kode ZNT ini akan diteliti dan diarsipkan. Kegiatan meneliti SPOP sendiri terdiri dari melengkapi SPOP yang belum lengkap lalu mencocokan SPOP yang sudah lengkap dengan sket/peta blok/ZNT.

Langkah 5

Berdasarkan data pasar, daftar biaya komponen bangunan (DBKB), peta blok, SPOP, serta net konsep sket/ peta ZNT, fungsi pendataan akan meneliti data-data masukan ini kemudian menyerahkannya ke fungsi pengolahan data.

Langkah 6

Fungsi pengolahan data menyimpan data–data ini ke dalam basis data mereka lalu mengembalikan dokumen–dokumen aslinya ke fungsi pendataan. Fungsi pendataan kemudian akan menyimpan dokumen–dokumen ini kedalam arsip yang sesuai.

BUPATI CIREBON

TTD

SUNJAYA PURWADISASTRA

Diundangkan di Cirebon

pada tanggal 1 Juni 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

YAYAT RUHYAT

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2016 NOMOR 25 SERI B.2

Lampiran III : **PERATURAN BUPATI CIREBON**
NOMOR : 25 Tahun 2016
TANGGAL : 31 Mei 2016

PENILAIAN OBJEK PBB SECARA MASSAL OLEH PIHAK KETIGA

A. GAMBARAN UMUM

Dalam prosedur penilaian Objek Pajak ini, fungsi penilaian dinas pendapatan daerah melalui pihak ketiga akan menilai Objek Pajak, baik yang didaftarkan oleh Wajib Pajak sendiri maupun yang didata oleh fungsi pendataan. Untuk menilai Objek Pajak berupa tanah maupun bangunan ini, fungsi penilaian dapat menilai secara massal maupun individual.

B. PIHAK TERKAIT

1. Fungsi Penilaian Merupakan bagian dari organ dinas pendapatan daerah melalui pihak ketiga yang mengumpulkan data Objek Pajak langsung kelapangan. Tahapan yang dilakukan mulai dari persiapan pengambilan data kelapangan hingga penyimpanan data-data yang berhasil diperoleh ke dalam arsip.
2. Fungsi Pendataan adalah pihak yang menyerahkan SPOP ke fungsi penilaian agar Objek – Objek Pajak yang terdata dapat dinilai.

C. LANGKAH – LANGKAH TEKNIS

Untuk penilaian massal, ada tiga macam penilailan yang dapat dilakukan, yaitu penilaian massal tanah, penilaian massal bangunan dengan daftar biaya komponen bangunan (DBKB) Objek Pajak standar dan juga daftar biaya komponen bangunan (DBKB) Objek Pajak non standar. Berikut penjelasannya.

C.1 PENILAIAN MASSAL TANAH

Langkah 1

Fungsi penilaian mempersiapkan dokumen–dokumen yang diperlukan untuk menilai tanah secara massal. Dokumen–dokumen ini terdiri dari peta wilayah, peta desa/kelurahan. Peta blok, peta ZNT, ZNT lama, data nilai indikasi rata–rata (NIR), data dari laporan notaris/PPAT, data potensi pengembangan wilayah serta data jenis pembangunan tanah.

Langkah 2

Fungsi penilaian mengumpulkan data harga jual tanah untuk menentukan nilai pasar wajar. Nilai pasar wajar ini akan digunakan fungsi penilaian untuk menentukan nilai pasar tanah permeter persegi.

Langkah 3

Fungsi penilaian membuat batas imajiner zona nilai tanah (ZNT) untuk membuat konsep peta ZNT dengan batas imajiner. Konsep peta ini akan digunakan untuk menganalisis data penentuan NIR.

Langkah 4

Fungsi penilaian membuat peta ZNT akhir yang akan digunakan untuk menyiapkan nilai jual Objek Pajak (NJOP) bumi. Daftar NJOP bumi merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung Pajak terhutang.

C 2 PENILAIAN MASSAL BANGUNAN DENGAN DBKB OBJEK PAJAK STANDAR

Langkah 1

Fungsi penilaian membuat volume jenis pekerjaan serta data harga satuan pekerjaan dalam rangka menyusun rencana anggaran biaya bangunan.

Langkah 2
Setelah memiliki biaya dasar total bangunan, fungsi penilaian menghitung biaya dasar keseluruhan bangunan untuk mendapatkan DBKB Objek Pajak standar.

Langkah 3
Fungsi penilaian menentukan NJOP bangunan standar. NJOP bangunan standar merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung Pajak terutang.

C 3 PENILAIAN MASSAL BANGUNAN DENGAN DBKB OBJEK PAJAK NON STANDAR
Langkah 1
Fungsi penilaian menyusun daftar komponen bangunan untuk menentukan nilai komponen utama bangunan, nilai komponen material bangunan, serta nilai komponen fasilitas bangunan.

Langkah 2
Berdasarkan daftar nilai komponen utama bangunan, daftar nilai komponen material bangunan, serta daftar nilai komponen fasilitas bangunan tersebut, fungsi penilaian membuat DBKB Objek Pajak non standar.

Langkah 3
Fungsi penilaian menentukan NJOP bangunan non standar. NJOP bangunan non standar merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung Pajak terutang. Sementara itu, penilaian individual memliki tiga jenis pendekatan, yaitu pendekatan data pasar (untuk pasar), pendekatan biaya (untuk tanah dan bangunan) dan juga pendekatan kapitaliasi pendapatan berikut penjelasannya.

D. PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN DATA PASAR (UNTUK PASAR)

Langkah 1
Fungsi penilaian melakukan persiapan kegiatan menilai Objek Pajak, membuat rencana kerja serta menyiapkan dokumen-dokumen pendukung seperti SPOP dan lembar kerja Objek khusus (LKOK).

Langkah 2
Fungsi penilaian mengumpulkan data pasar tanah dan membandingkannya dengan Objek Pajak terkait. Jika selisihnya kurang dari 10% terhadap NIR, fungsi penilaian akan menggunakan NIR sebagai dasar penetapan PAJAK. Namun, jika selisihnya lebih dari 10%, fungsi penilaian akan membuat rekomendasi NIR untuk penilaian periode berikutnya.

Langkah 3
Fungsi penilaian menentukan NJOP bumi. NJOP bumi merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PAJAK terutang.

E. PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN BIAYA (UNTUK TANAH DAN BANGUNAN)

Langkah 1
Fungsi penilaian melakukan penilaian berdasarkan SPOP dan LKOK Objek Pajak terkait. Untuk tanah, penilaian yang dilakukan sama dengan pada tahap penilaian dengan pendekatan data pasar. Sementara itu, untuk bangunan, fungsi penilaian perlu menghitung nilai perolehan baru bangunan terkait lalu dikurangi nilai penyusutan.

Langkah 2

Fungsi penilaian menentukan NJOP, baik untuk bumi dan bangunan. NJOP bumi dan NJOP bangunan merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitug PAJAK terutang.

BUPATI CIREBON

TTD

SUNJAYA PURWADISASTRA

Diundangkan di Cirebon

pada tanggal 1 Juni 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

YAYAT RUHYAT

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2016 NOMOR 25 SERI B.2