



BUPATI KEPULAUAN SANGIHE

PERATURAN BUPATI KEPULAUAN SANGIHE
NOMOR 2 TAHUN 2014

TENTANG

STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN KEPULAUAN SANGIHE

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI KEPULAUAN SANGIHE,

- Menimbang :
- a. bahwa ketentuan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Sangihe Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah;
 - b. bahwa khusus pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b diatas, maka untuk tertib administrasi dalam pemberian pelayanan khususnya kepada Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dipandang perlu untuk menetapkan Peraturan Bupati tentang Standar Operasional Dan Prosedur Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Kepulauan Sangihe.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara RI Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 1822) Sebagaimana telah diperbaharui dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Talaud di Provinsi Sulawesi Utara (Lembaran Negara RI Tahun 2002 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4183) dan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Siau Tagulandang Biaro di Provinsi Sulawesi Utara (Lembaran Negara RI Tahun 2007 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4691);

2. Undang

2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4844);
3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara RI Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3987);
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara RI Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4189);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5049);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5234);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1986 tentang Tata Cara Pemeriksaan dibidang Perpajakan (Lembaran Negara RI Tahun 1986 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3339);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara RI Tahun 2000 Nomor 248, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4050);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghaousan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4488);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4578);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4594);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara RI Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4737);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5161);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara RI Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5179);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah 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;
16. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga International yang Tidak Kena Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Bendahara serta Penyampaiannya;
18. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2009 tentang Pokok - Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kepulauan Sangihe Tahun 2009 Nomor 5);

19. Peraturan

19. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Kepulauan Sangihe (Lembaran Daerah Kabupaten Kepulauan Sangihe Tahun 2012 Nomor 3);
20. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Kepulauan Sangihe Tahun 2013 Nomor 1).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN KEPULAUAN SANGIHE**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang di maksud dengan :

1. Kabupaten adalah Kabupaten Kepulauan Sangihe
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.
3. Bupati adalah Bupati Kepulauan Sangihe
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah dan/atau retribusi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
5. Dinas adalah Organisasi Perangkat Daerah yang menangani Pajak Daerah.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Organisasi Perangkat Daerah yang menangani Pajak Daerah.
7. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Pajak atas 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.

8. Bumi

8. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
10. Wajib Pajak adalah orang pribadi dan/atau Badan Usaha yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan daerah yang berlaku.
11. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha, yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan yayasan organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
12. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Objek Pajak 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.
13. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disebut Subjek Pajak 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.
14. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut dengan Wajib Pajak 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 dan dikenakan kewajiban membayar pajak.

15. 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 ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah
16. 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 ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan lampiran tidak terpisahkan dari bagian SPOP.
17. 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, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti.
18. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.
19. Surat Tanda Terima Setoran yang selanjutnya disingkat STTS adalah bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan.
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 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.

BAB II

PROSEDUR PENDAFTARAN OBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Wajib pajak selaku pihak yang memiliki objek tanah dan/atau bangunan secara aktif melakukan registrasi atas objek pajaknya sendiri;
- (2) Proses pendaftaran dapat dilakukan melalui Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Kepulauan Sangihe atau melalui Lurah/Kapitalaung dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP);
- (3) Dalam hal pendaftaran tidak dilakukan oleh wajib pajak sebagaimana pada ayat (1) terhadap objek pajaknya sendiri, Pemerintah Kelurahan / Kampung dapat melakukan registrasi secara langsung terhadap wajib pajak, yang diketahui belum mendaftarkan objek pajaknya.

Pasal 3

- (1) Surat Pemberitahuan Objek Pajak diterbitkan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Kepulauan Sangihe;
- (2) Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) merupakan media wajib pajak untuk mendaftarkan objek pajaknya yang terdiri dari 3 lembar untuk diisi sesuai dengan kolom yang tersedia dan ditanda tangani oleh wajib pajak, lembar pertama untuk wajib pajak, lembar kedua sebagai arsip untuk kelurahan/kampung dan lembar ketiga sebagai lampiran untuk diteruskan ke Dinas PPKA Kabupaten Sangihe sebagai bahan untuk disimpan dalam basis data

Pasal 4

Pendaftaran objek pajak dilakukan dengan langkah- langkah :

- a. Seksi Pendataan akan memproses registrasi objek pajak berdasarkan SPOP yang telah diterima dari wajib pajak dan/atau Lurah/Kapitalaung;

b. SPOP

- b. SPOP yang telah diregistrasi akan diperiksa kembali dan Jika SPOP bermasalah, akan ditindaklanjuti dengan melakukan penelitian lapangan dan merevisi SPOP tersebut;
- c. SPOP yang telah diperbaiki oleh Wajib Pajak dan/atau Lurah/Kapitalaung, dikembalikan ke Seksi Pendataan; dan
- d. SPOP yang telah diperiksa dan dinyatakan tidak bermasalah, akan disimpan kedalam arsip serta basis data SPOP untuk proses selanjutnya.

BAB III

PROSEDUR PENDATAAN OBJEK PAJAK

Pasal 5

- (1) Pendataan dilakukan oleh Seksi Pendataan yakni mengumpulkan data obyek pajak secara langsung ke lapangan, dengan maksud untuk merekam data-data obyek pajak kedalam basis data.
- (2) Tahapan yang dilakukan dalam Pendataan sebagaimana ayat (1) dimulai dari persiapan, pengambilan data ke lapangan hingga penyimpanan data-data yang diperoleh ke dalam arsip.

Pasal 6

Dalam Pendataan obyek pajak dibantu oleh aparat Kelurahan/Kampung dengan memberikan stiker Nomor Obyek Pajak (NOP)

Pasal 7

- (1) Pendataan obyek pajak dilakukan dengan langkah - langkah sebagai berikut :
 - a. Mengumpulkan data mengenai obyek pajak secara langsung dan informasi yang diperoleh dari penelitian pendahuluan terdiri dari :
 - 1) luas wilayah;
 - 2) perkiraan luas tanah yang dapat dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan;
 - 3) luas tanah dan bangunan yang sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan;
 - 4) jumlah penduduk; dan
 - 5) jumlah wajib pajak.

b.Menyusun

- b. Menyusun rencana kerja berdasarkan data dan informasi tersebut pada huruf (a) diatas, dengan maksud untuk menyusun organisasi pelaksana pengumpulan data obyek pajak dilapangan;
 - c. Menyiapkan Sket, peta Kampung / Kelurahan dan sarana pendukung lainnya;
 - d. Pengambilan data ke lapangan untuk memperoleh data obyek pajak maupun wajib pajak, dengan 4 (empat) alternatif yaitu :
 - 1) menyampaikan dan memantau pengembalian SPOP;
 - 2) mengukur bidang obyek pajak;
 - 3) mengidentifikasi obyek pajak; dan
 - 4) memverifikasi data obyek pajak.
 - e. Memberi kode Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan SPOP yang telah diisi, selanjutnya diteliti dan diarsipkan.
 - f. Data-data yang akan diteliti berdasarkan data pasar, Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB), peta blok, SPOP, serta net konsep sket/peta ZNT, selanjutnya disimpan dalam basis data untuk pengolahan data.
- (2) Hasil pendataan sebagaimana ayat (1) disimpan sebagai dokumen-dokumen untuk diarsipkan di Seksi Pendataan.

BAB IV

PROSEDUR PENILAIAN OBYEK PAJAK

Pasal 8

- (1) Penilaian obyek pajak dilakukan oleh Pemerintah Daerah bersama-sama dengan Lurah/Kapitalaung serta pihak lain yang terkait dengan proses penilaian tersebut;
- (2) Penilaian obyek pajak sebagaimana ayat (1) adalah terhadap obyek pajak yang didaftarkan oleh wajib sendiri maupun yang didata oleh Seksi Pendataan;
- (3) Penilaian sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat dilakukan untuk menilai secara massal maupun individual.

Pasal 9

Penilaian massal terdiri dari 3 (tiga) macam yaitu :

a. Penilaian massal tanah;

b. Penilaian

- b. Penilaian massal bangunan dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) objek pajak standar; dan
- c. Penilaian massal bangunan dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) obyek pajak non standar.

Pasal 10

- (1) Penilaian massal tanah sebagaimana Pasal (9) huruf (a) dilakukan dengan langkah – langkah sebagai berikut :
 - a. mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk menilai tanah secara massal ;
 - b. mengumpulkan data harga jual tanah untuk menentukan nilai pasar wajar;
 - c. Membuat batas imajiner zona nilai tanah (ZNT) dan membuat konsep peta ZNT dengan batas imajiner, guna menganalisis data penentuan nilai indikasi rata – rata (NIR);
 - d. Membuat peta ZNT akhir yang akan digunakan untuk menyiapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang, sehingga daftar NJOP bumi merupakan keluaran dari tahap ini.
- (2) Dokumen – dokumen dimaksud pada ayat (1) huruf (a) terdiri dari:
 - a. Peta wilayah;
 - b. Peta Kampung / Kelurahan;
 - c. Peta blok;
 - d. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dan ZNT lama;
 - e. Data nilai indikasi rata-rata (NIR);
 - f. Data dari laporan notaris/PPAT;
 - g. Data potensi pengembangan wilayah; dan
 - h. Data jenis pembangunan tanah.

Pasal 11

- (1) Penilaian massal bangunan dengan daftar biaya komponen bangunan (DBKB) objek pajak standar sebagaimana Pasal 9 huruf (b) dilakukan dengan langkah – langkah sebagai berikut :
 - a. Membuat volume jenis pekerjaan serta data harga satuan pekerjaan dalam rangka menyusun rencana anggaran biaya bangunan;
 - b. Menghitung

- b. Menghitung biaya dasar keseluruhan bangunan untuk mendapatkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) objek pajak standar, setelah memiliki dasar total bangunan;
- c. Menentukan NJOP bangunan standar sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang, sehingga daftar NJOP bangunan standar merupakan keluaran dari tahap ini.

Pasal 12

- (1) Penilaian Massal Bangunan dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) Non Standar sebagaimana Pasal 9 huruf (c) dilakukan dengan langkah - langkah sebagai berikut :
 - a. Menyusun daftar komponen bangunan untuk menentukan nilai komponen utama bangunan, nilai komponen material bangunan, serta nilai komponen fasilitas bangunan;
 - b. Membuat Daftar Biaya Komponen Bangunan Objek Pajak (DBKB) objek pajak non standar, berdasarkan daftar nilai komponen utama bangunan, daftar nilai komponen material bangunan serta daftar nilai komponen fasilitas bangunan tersebut; dan
 - c. Menentukan NJOP bangunan non standar sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang, sehingga daftar NJOP bangunan non standar merupakan keluaran dari tahap ini.

Pasal 13

Penilaian individual memiliki 3 (tiga) pendekatan masing - masing :

- a. Pendekatan data pasar (untuk pasar);
- b. Pendekatan biaya (untuk tanah dan bangunan); dan
- c. Pendekatan kapitalisasi pendapatan.

Pasal 14

- (1) Penilaian dengan pendekatan data pasar (untuk pasar) sebagaimana Pasal 13 bagian (a) dilakukan dengan langkah - langkah sebagai berikut :
 - a. Melakukan persiapan kegiatan menilai objek pajak, membuat rencana kerja serta menyiapkan dokumen -dokumen pendukung seperti SPOP dan lembar kerja objek khusus;

b. Mengumpulkan...

- b. Mengumpulkan data pasar tanah dan membandingkannya dengan objek pajak terkait. Jika selisihnya kurang dari 10% terhadap nilai indikasi rata-rata (NIR), akan menggunakan NIR sebagai dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan, namun jika selisihnya lebih dari 10% akan membuat rekomendasi NIR untuk penilaian periode berikutnya; dan
- c. Menentukan NJOP bumi sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang, sehingga daftar NJOP bumi merupakan keluaran dari tahap ini.

Pasal 15

- (1) Penilaian dengan pendekatan biaya sebagaimana Pasal 13 bagian (b) dilakukan dengan langkah – langkah sebagai berikut :
 - a. Melakukan penilaian berdasarkan SPOP dan LKOK objek pajak terkait Untuk tanah, penilaian yang dilakukan sama dengan pada tahap penilaian dengan pendekatan data pasar, sedangkan untuk bangunan perlu menghitung nilai perolehan baru bangunan terkait lalu dikurangi nilai penyusutan;
 - b. Menentukan NJOP, baik untuk bumi dan bangunan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang, sehingga NJOP bumi dan NJOP bangunan merupakan keluaran dari tahap ini.

BAB V

PROSEDUR PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Pasal 16

- (1) Seksi Penetapan bertugas melakukan pencetakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) berdasarkan berbagai basis data yang disediakan untuk disampaikan ke Wajib Pajak melalui Camat, dan Lurah / Kapitalaung;
- (2) Penyampaian SPPT, STTS dan DHKP dilakukan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Kepulauan Sangihe dilengkapi dengan Berita Acara serah terima kepada Camat, Lurah/ Kapiatalaung;
- (3) Berita Acara

- (3) Berita Acara sebagaimana dimaksud ayat (2) meliputi Buku DHKP per kampung/kelurahan, Jumlah SPPT perkampung / kelurahan sesuai daftar pada buku DHKP dan Jumlah STTS sesuai jumlah SPPT per kampung/Kelurahan.

Pasal 17

- (1) Camat, Lurah/Kapitalaung meneliti dan memeriksa SPPT dan DHKP sesuai keadaan obyek pajak dan wajib pajak diwilayah masing-masing;
- (2) Apabila terdapat kekeliruan dan kesalahan terhadap SPPT dan DHKP sebagaimana ayat (1), Lurah/Kapitalaung mengetahui Camat dapat melakukan klarifikasi dan perbaikan pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Kepulauan Sangihe.

Pasal 18

- (1) SPPT yang telah diteliti dan diperiksa oleh Lurah/Kapitalaung disampaikan kepada wajib pajak paling lambat 1(satu) minggu sejak SPPT diterima;
- (2) Apabila wajib pajak tidak berdomisili di kampung/kelurahan wilayah obyek pajak, penyampaian SPPT kepada wajib pajak dimaksud, selambat-lambatnya 1(satu) bulan sejak SPPT diterima;
- (3) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan atas SPPT yang diterima, selambat - lambatnnya 3 (tiga) bulan sejak SPPT diterima;
- (4) Dinas PPKA tidak akan menerima dan memproses keberatan wajib pajak setelah 3(tiga) bulan sejak SPPT diterima karena kelalaian dan kesengajaan dari wajib pajak, Lurah/Kapitalaung maupun Camat;
- (5) Dikecualikan dari ayat (4), apabila Keberatan yang diajukan diakibatkan oleh keadaan memaksa (Force majeure) atau diluar kekuasaanya.

Pasal 19

- (1) Keberatan diajukan secara lisan maupun tertulis disampaikan kepada Dinas PPKA Kabupaten Kepulauan Sangihe melalui Camat, Lurah/Kapitalaung;
- (2) Keberatan dimaksud pada ayat (1) dapat langsung diperiksa dan diperbaiki, apabila mengenai kesalahan penulisan pada SPPT;

(3) Keberatan

- (3) Keberatan wajib pajak mengenai obyek pajak seperti Pengurangan, Double SPPT, ada SPPT namun tidak ada obyek dan keberatan lainnya yang dipersamakan dengan itu, Dinas PPKA berkoordinasi dengan Lurah/Kapitalaung melakukan pengecekan langsung terhadap obyek pajak dan wajib pajak maupun bukti pendukung untuk proses penyelesaian;
- (4) Keberatan wajib pajak mengenai obyek pajak seperti Penghapusan, Dinas PPKA berkoordinasi dengan Camat, Lurah/Kapitalaung dan melibatkan Instansi terkait untuk proses penyelesaian keberatan dimaksud disertai bukti pendukung.

Pasal 20

- (1) Proses penyelesaian Keberatan sebagaimana dimaksud pasal 18 ayat (3) paling lambat 1(satu) bulan setelah keberatan diterima oleh Dinas PPKA;
- (2) Proses penyelesaian Keberatan sebagaimana dimaksud pasal 18 ayat (4) paling lambat 2 (dua) bulan setelah keberatan diterima oleh Dinas PPKA.

Pasal 21

Keberatan yang diajukan tidak menunda waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang telah ditentukan;

BAB VI

PROSEDUR PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Pasal 22

- (1) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh wajib pajak dapat dilakukan pada :
 - a. Lurah / Kapitalaung
 - b. Petugas Pemungut Pajak
 - c. Bank yang ditunjuk dan/ atau tempat pembayaran elektronik
- (2) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Lurah /Kapitalaung dan Petugas Pemungut Pajak,wajib pajak akan mendapatkan bukti Surat Tanda Terima Sementara.

Pasal 23

- (1) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Lurah / Kapitalaung dan Petugas Pemungut Pajak sebagaimana pasal 22 ayat (1) huruf a dan huruf b, harus disetor pada Bank yang ditunjuk.
- (2) Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan pada Bank yang ditunjuk baik melalui Lurah/Kapitalaung, Petugas Pemungut Pajak maupun disetor langsung oleh wajib pajak, akan mendapatkan bukti Surat Tanda Setoran (STS).
- (3) Bukti Surat Tanda Setoran (STS) harus diserahkan kepada wajib pajak.

Pasal 24

- (1) Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan pada Bank dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :
 - a. Pihak Bank melakukan verifikasi atas SPPT yang diserahkan, mencocokkan data wajib pajak;
 - b. Bank menerima setoran PBB dan memberikan bukti Surat Tanda Setoran (STS) sebanyak 2 (dua) lembar, untuk Wajib Pajak dan arsip pada Pengelola Pajak Bumi dan Bangunan; dan
 - c. Bank melakukan pencatatan yang telah diterima baik didaftar realisasi maupun buku penerimaan dan penyetoran PBB.
- (2) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui tempat pembayaran elektronik baik Anjungan Tunai Mandiri (ATM), Telepon Seluler dan / atau Internet dilakukan dengan langkah :
 - a. Tempat Pembayaran Elektronik membuat daftar pembayaran PBB berdasarkan bukti bayar, kemudian mengembalikan bukti bayar tersebut ke wajib pajak;
 - b. Wajib pajak memberikan bukti bayar ke Bank yang ditunjuk untuk memperoleh STTS PBB;
 - c. Bank melakukan verifikasi atas SPPT yang diserahkan oleh wajib pajak, mencocokkan data wajib pajak;

d. Bank

- d. Bank memberikan Surat Tanda Setoran (STS) sebanyak 2 (dua) lembar, untuk wajib pajak dan Instansi Pengelola Pajak Bumi dan Bangunan; dan
- e. Bank melakukan pencatatan PBB yang telah diterima baik didaftar realisasi maupun buku penerimaan dan penyeteroran PBB.

Pasal 25

Bank yang ditunjuk wajib membuat laporan mingguan atas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Bupati Kepulauan Sangihe .

BAB VII

PROSEDUR PENAGIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Pasal 26

- (1) Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan apabila :
 - a. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan setiap triwulan sangat rendah / kurang sehingga belum mencapai target yang ditetapkan;
 - b. Wajib pajak terlambat membayar PBB dan/atau membayar dengan jumlah yang kurang dan/atau sengaja tidak membayar PBB; dan
- (2) Penagihan PBB kepada Wajib Pajak sebagaimana ayat (1) huruf b dilakukan dengan menggunakan dokumen-dokumen berupa Surat Penagihan Pajak (STP), Surat teguran, dan/atau Surat Paksa atau Surat lain yang sejenis.
- (3) Penagihan PBB kepada wajib pajak sebagaimana ayat (2) melalui mekanisme sebagai berikut :
 - a. Bidang Penagihan berdasarkan daftar tunggakan PBB, menerbitkan dan mengirim Surat Tagihan Pajak kepada Wajib Pajak;
 - b. Bidang Penagihan menerbitkan surat teguran hingga surat paksa atau Surat lain yang sejenis jika wajib tidak melunasi PBB; dan

c. Wajib

- c. Wajib Pajak akan menerima Surat Tagihan Pajak terutangnya dan menindaklanjuti surat tersebut, baik membayar PBB-nya maupun tidak.

Pasal 27

- (1) Penagihan PBB kepada wajib pajak dapat dilakukan oleh :
 - a. Instansi teknis yang menangani PBB;
 - b. Pemungut PBB pada tingkat Kampung/Kelurahan dan Kecamatan, Kapitalaung Lurah dan Camat;
 - c. Tenaga lainnya yang ditugaskan oleh Instansi Pelaksana Pemungut Pajak; dan
 - d. Pihak lain yang membantu Instansi Pelaksana Pemungut PBB.
- (2) Penagihan PBB kepada wajib pajak berdasarkan Surat Perintah Tugas dari atasan langsung dibawah koordinasi Instansi pelaksana pemungut pajak daerah.

Pasal 28

Penagihan PBB kepada wajib pajak yang menunggak pembayaran PBB dilakukan dengan langkah-langkah :

- a. Meneliti daftar tunggakan PBB;
- b. Menerbitkan Surat Tagihan Pajak (STP) 2 (dua) lembar;
- c. Menyerahkan Surat Tagihan Pajak untuk wajib pajak sebanyak 1 (satu) lembar dan 1(satu) lembar sebagai arsip;
- d. Wajib pajak penerima STP akan melakukan penyetoran sesuai cara pembayaran yang dipilihnya; dan
- e. Penyetoran PBB ini otomatis akan memperbaharui daftar tunggakan PBB, namun jika wajib pajak tetap tidak membayar PBB akan diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa atau Surat lain yang sejenis.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 29

Hal-hal lainnya yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini sepanjang mengenai Standar Operasional Prosedur Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan akan diatur lebih lanjut dalam Keputusan Bupati.

Pasal 30

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

Ditetapkan di Tahuna
pada tanggal, 6 Januari 2014
BUPATI KEPULAUAN SANGIHE,


HIRONIMUS ROMPAS MAKAGANSA

Diundangkan di Tahuna
pada tanggal, 6 Januari 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN SANGIHE,


WILLY ELFIANUS CARRY KUMENTAS

BERITA DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN SANGIHE TAHUN 2014 NOMOR 2

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BUPATI KEPULAUAN SANGIHE
NOMOR 2 TAHUN 2014**

TENTANG

**STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN KEPULAUAN SANGIHE**

I. UMUM

Bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Kepulauan Sangihe, perlu diatur mengenai Standar Operasional dan Prosedur Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan melalui Peraturan Bupati Kepulauan Sangihe tentang Standar Operasional dan Prosedur Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kepulauan Sangihe.

II. PASAL DEMI PASAL

Peraturan Bupati ini terdiri dari VIII (delapan) Bab dan 30 (tiga puluh) pasal.

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas