



BUPATI BENGKAYANG  
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
NOMOR || TAHUN 2017

TENTANG

STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN  
KABUPATEN BENGKAYANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BENGKAYANG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 50 Tahun 2016 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, sebagaimana dalam pasal 12 ayat (2) Bidang Pendapatan mempunyai Tugas Pokok dan Fungsi dalam pengelolaan Pajak Daerah, hal ini menyebabkan perubahan nomenklatur Satuan Perangkat Daerah dalam pemungutan Pajak Daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Standar Operasional dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkayang;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Bengkayang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3823);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. 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 Nomor 4438);
6. 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);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), telah diubah beberapa kali, 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 5979);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2005 tentang Dana Perimbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 137, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4575);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2005 tentang Sistem Informasi Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4576) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2005 tentang Sistem Informasi Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 110, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5155);
11. 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Uang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4738);
15. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
20. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkayang (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkayang Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkayang Nomor 7);
21. Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Bengkayang (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkayang Tahun 2016 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkayang Nomor 11);

22. Peraturan Bupati Nomor 50 Tahun 2016 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bengkayang (Berita Daerah Kabupaten Bengkayang Tahun 2016 Nomor 50).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN BENGKAYANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Bengkayang.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah atau Pemerintah Kabupaten Bengkayang adalah Kepala Daerah dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah.
4. Kepala Daerah adalah Bupati Bengkayang.
5. Wakil Kepala Daerah adalah Wakil Bupati Bengkayang.
6. Badan adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bengkayang.
7. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bengkayang.
8. Keputusan Kepala Daerah atau yang disebut dengan keputusan Bupati adalah keputusan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah yang bersifat penetapan.
9. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Pajak 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.

11. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun 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. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut 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.
13. 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.
14. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
15. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
16. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.
17. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
18. Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan adalah Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali Objek Pajak Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Pertambangan.
19. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi dan nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi atau NJOP Bangunan.
20. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.
21. Nilai Indikasi Rata-Rata adalah Nilai Pasar rata-rata yang mewakili nilai tanah dalam satu zona nilai tanah.

22. Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok Objek Pajak yang mempunyai suatu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Objek Pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan Batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok.

## BAB II

### STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR ADMINISTRATIF PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

#### Pasal 2

- (1) Standar Operasional Prosedur Pemungutan Pajak mencakup seluruh rangkaian proses Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek Pajak serta menetapkan, menerima pembayaran, menagih dan melaporkan penerimaan Pajak.
- (2) Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. prosedur pendaftaran Objek Pajak adalah prosedur pendaftaran Objek Pajak oleh Wajib Pajak sendiri;
  - b. prosedur Pendataan Objek Pajak adalah prosedur pendataan Objek Pajak yang dilakukan oleh fungsi pendataan dan instansi teknis terkait;
  - c. prosedur penilaian Objek Pajak adalah prosedur menilai objek Pajak, baik yang didaftarkan sendiri oleh Wajib Pajak maupun yang didata langsung oleh Fungsi Pendataan;
  - d. prosedur penetapan Pajak adalah prosedur penghitungan jumlah Pajak terutang hingga pengajuan keberatan yang mungkin dilakukan oleh Wajib Pajak terkait;
  - e. prosedur Pembayaran Pajak mencakup dua alternatif prosedur pembayaran Pajak yang dapat dipilih oleh Wajib Pajak untuk membayar Pajak terutangnya;
  - f. prosedur Penagihan Pajak adalah prosedur penagihan bagi Wajib Pajak yang terlambat membayar Pajak dan/atau membayar dengan jumlah kurang;
  - g. prosedur pencatatan penerimaan Pajak adalah prosedur pencatatan dan pelaporan seluruh penerimaan Pajak.

#### Pasal 3

Pelaksanaan Standar Operasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah memerlukan perangkat berupa fungsi-fungsi sebagai berikut:

- a. fungsi pelayanan adalah ruang lingkup tugas untuk mengurus proses registrasi Objek Pajak oleh Wajib Pajak dan juga proses yang diajukan.

- b. fungsi pendataan adalah ruang lingkup pelaksanaan tugas untuk meneliti SPOP dari proses registrasi dan pendataan serta menyimpan seluruh SPOP di dalam arsip.
- c. fungsi penilaian adalah ruang lingkup pelaksanaan tugas untuk menilai Objek Pajak, baik bumi (tanah) maupun bangunan.
- d. fungsi pengolahan data adalah ruang lingkup pelaksanaan tugas untuk mengelola basis data terkait Objek Pajak.
- e. fungsi penetapan adalah ruang lingkup pelaksanaan tugas untuk menetapkan jumlah Pajak terutang dan memeriksa dokumen-dokumen dalam proses pengurusan keberatan.
- f. fungsi pembayaran adalah ruang lingkup pelaksanaan tugas untuk menyiapkan Laporan Realisasi Penerimaan Pajak.
- g. fungsi penagihan adalah ruang lingkup pelaksanaan tugas untuk melakukan penagihan terhadap Wajib Pajak yang tidak membayar Pajak terutangnya atau membayar dalam jumlah yang kurang.

#### Pasal 4

Fungsi Pelayanan merupakan persiapan dokumen-dokumen yang diperlukan oleh Wajib Pajak baik orang pribadi dan/atau badan hukum yang ingin melaporkan atau mendaftarkan Objek Pajaknya.

#### Pasal 5

- (1) Wajib Pajak mendaftarkan Objek Pajak yang dimilikinya ke Fungsi Pelayanan.
- (2) Mekanisme pendaftaran Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 6

- (1) Fungsi Pendataan merupakan persiapan pelaksana teknis/sumber daya manusia serta dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mendata Objek Pajak.
- (2) Fungsi teknis pelaksana Objek dan Subjek Pajak mendata secara langsung data-data yang di peroleh dalam pengadministrasian Pajak.
- (3) Tata cara pendataan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 7

- (1) Fungsi Penilaian dapat melakukan penilaian atas Objek Pajak berupa tanah maupun bangunan secara massal maupun individu.

- (2) Penilaian secara massal maupun individu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. penilaian secara massal maupun individu untuk Objek Pajak berupa Bumi dengan pendekatan data pasar;
  - b. penilaian secara massal maupun individu untuk Objek Pajak berupa Bangunan dengan pendekatan biaya;
  - c. penilaian individu untuk Objek Pajak Tanah dan Bangunan dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (3) Tata Cara penilaian Objek Pajak secara individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 8

- (1) Fungsi Penetapan menyiapkan semua dokumen yang diperlukan untuk menetapkan jumlah Pajak Terutang.
- (2) Fungsi penetapan mendistribusikan SPPT ke Wajib Pajak melalui petugas atau tempat Pembayaran Pajak.

#### Pasal 9

- (1) Wajib Pajak yang atas sesuatu merasa keberatan dengan jumlah Pajak Terutang mengajukan keberatan kepada Fungsi Pelayanan dengan segala persyaratan yang telah ditetapkan
- (2) Jika memenuhi ketentuan yang berlaku, keberatan akan diproses sesuai dengan ketentuan.
- (3) Tata Cara Penetapan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 10

- (1) Wajib Pajak yang merasa keberatan dengan jumlah Pajak Terutang dapat mengajukan pengurangan kepada Fungsi Pelayanan.
- (2) Jika memenuhi persyaratan, pengajuan pengurangan akan diproses hingga ke Bupati.
- (3) Permohonan Pengurangan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.

#### Pasal 11

- (1) Pengurangan dapat diberikan kepada Wajib Pajak :
  - a. karena kondisi tertentu Objek Pajak yang ada hubungannya dengan Subjek Pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya.



- b. dalam hal Objek Pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.
- (2) Tata Cara Pengurangan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 12

- (1) Wajib Pajak dapat membayar Pajak dengan cara pembayaran berikut ini:
- a. pembayaran Pajak ke Tempat Pembayaran yang telah ditentukan dan/atau Bank Persepsi;
  - b. pejabat atau Pegawai yang ditunjuk yang melakukan pemungutan Pajak Terutang.
- (2) Tata Cara Pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 13

- (1) Fungsi Penagihan merupakan proses Wajib Pajak yang atas kelalaiannya tidak membayar Pajaknya atau kurang bayar dengan cara menerbitkan berbagai dokumen, mulai dari Surat Tagihan Pajak, Surat Teguran, hingga Surat Paksa.
- (2) Apabila Wajib Pajak tetap tidak membayar, Fungsi Penagihan akan menindaklanjuti Wajib Pajak terkait dalam bentuk penuntutan, pelelangan aset Wajib Pajak dilaksanakan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Tata Cara Penagihan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 14

Bendahara Penerimaan Pajak menyusun Laporan Pertanggungjawaban (LPJ) Bendahara Penerimaan atas Pembayaran Pajak yang telah diterima dari tempat pembayaran.

#### Pasal 15

- (1) Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah membuat Laporan Realisasi Penerimaan Pajak atas seluruh Pajak yang diterima.
- (2) Tata Cara Pencatatan Penerimaan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III

FASILITASI

Pasal 16

- (1) Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah melakukan fasilitasi Pelaksanaan Peraturan Bupati ini.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mencakup mengkoordinasikan, menyempurnakan Lampiran-Lampiran sesuai substansi dan bimbingan teknis serta memberikan asistensi untuk kelancaran pelaksanaan Peraturan Bupati ini.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

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

Ditetapkan di Bengkayang  
pada tanggal 30 Januari 2017

BUPATI BENGKAYANG

TTD

SURYADMAN GIDOT

Diundangkan di Bengkayang  
pada tanggal 31 Januari 2017

Pj SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG,

TTD

SILVERIUS SINOOR


BERITA DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG TAHUN 2017 NOMOR .....

Salinan sesuai dengan aslinya



LAMPIRAN I  
 PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
 NOMOR : 11 /BPKAD/TAHUN 2017  
 TANGGAL : 30 Januari 2017  
 TENTANG  
 STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR  
 PEMUNGUTAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
 BENGKAYANG.

MEKANISME PENDAFTARAN OBJEK PAJAK

 MERINTAH KABUPATEN BENGKAYANG	Nomor SOP	
	Tanggal pembuatan	
	Tanggal Revisi	
	Tanggal Efektif	
	Disahkan oleh	Kepala BPKAD Kabupaten Bengkayang  TTD  <u>BENEDIKTUS BASUNI, SE, M.Si</u> NIP. 19701225 200003 1 002
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH		
BIDANG PENDAPATAN	Judul SOP	SOP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
Dasar Hukum	Kualifikasi pelaksana	
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); Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179); Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkayang (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkayang Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkayang Nomor 7).	Pendidikan minimal SMU sederajat	
Perkaitan	Peralatan/perlengkapan	
↳ Pendaftaran Objek Pajak	1. Formulir Pendaftaran Objek; 2. Alat Tulis; 3. dst.	
Langkah	Pencatatan dan pendataan	
bila prosedur pendaftaran ini tidak dilaksanakan, maka Pajak tidak dapat melakukan pendaftaran.		

LAMPIRAN I  
PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
NOMOR : 11 /BPKAD/TAHUN 2017  
TANGGAL : 30 Januari 2017  
TENTANG  
STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR  
PEMUNGUTAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
BENGKAYANG.

## MEKANISME PENDAFTARAN OBJEK PAJAK

### A. GAMBARAN UMUM

Dalam prosedur pendaftaran Objek Pajak ini, Wajib Pajak merupakan pihak yang secara aktif mendaftarkan Objek Pajaknya sendiri. Proses pendaftaran dilakukan melalui Fungsi Pelayanan di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang kemudian akan meneruskan data dari Wajib Pajak ini ke Fungsi Pendataan.

### B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak  
Merupakan pihak yang memiliki Objek Pajak berupa tanah dan/atau bangunan.
2. Fungsi Pelayanan  
Merupakan pihak yang menyiapkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sebagai media Wajib Pajak mendaftarkan Objek Pajak mereka. Fungsi Pelayanan akan memproses registrasi Objek Pajak yang dilakukan Wajib Pajak hingga meneruskan data tersebut ke Fungsi Pendataan.
3. Fungsi Pendataan  
Merupakan pihak yang menerima data mengenai Objek Pajak yang didaftarkan Wajib Pajak melalui Fungsi Pelayanan. Fungsi Pendataan juga akan melakukan tindak lanjut jika SPOP bermasalah. Kemudian, data yang telah diperiksa akan disimpan baik dalam arsip maupun basis data.

### C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

#### Langkah 1

Fungsi Pelayanan mempersiapkan SPOP, Tanda Terima Penyampaian SPOP (dua lembar) serta Tanda Terima Pengembalian SPOP (dua lembar).

#### Langkah 2

Wajib Pajak datang ke Fungsi Pelayanan untuk mengambil SPOP. Ketika mengambil SPOP, Wajib Pajak harus menandatangani kedua lembar Tanda Terima Penyampain SPOP. Lembar pertama dokumen ini akan disimpan oleh Wajib Pajak sementara lembar keduanya disimpan dalam arsip Fungsi Pelayanan.

### Langkah 3

Wajib Pajak mengisi dan mengembalikan SPOP. Fungsi Pelayanan memberikan Tanda Terima Pengembalian SPOP untuk ditandatangani Wajib Pajak. Lembar pertama akan diberikan kepada Wajib Pajak sedangkan yang kedua disimpan dalam arsip Fungsi Pelayanan.

### Langkah 4

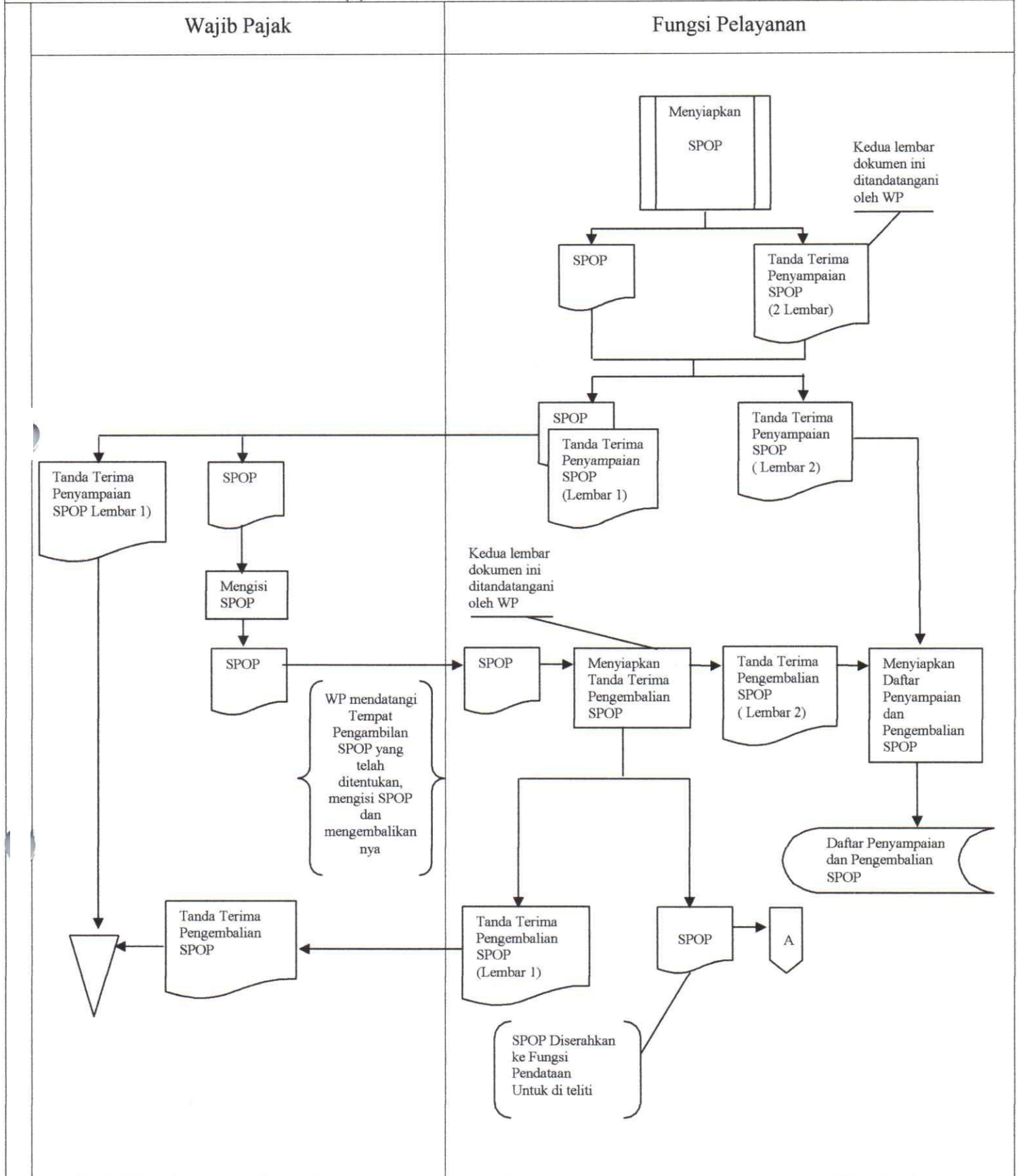
Fungsi Pelayanan menyiapkan Daftar Penyampaian dan Pengembalian SPOP untuk mengontrol diterimanya SPOP oleh Wajib Pajak yang ingin mendaftarkan Objek Pajaknya. Selain itu, pengembalian SPOP yang telah diisi oleh Wajib Pajak juga terpantau dengan adanya daftar ini.

### Langkah 5

Fungsi Pelayanan menyerahkan SPOP yang telah diisi ke Fungsi Pendataan untuk diteliti. Jika SPOP bermasalah, Fungsi Pendataan akan melakukan penelitian lapangan dan merevisi SPOP tersebut, tetapi jika tidak, SPOP dapat langsung disimpan ke dalam arsip serta basis data SPOP. SPOP yang bermasalah juga akan disimpan ke dalam arsip dan basis data SPOP setelah revisinya selesai.

# BAGAN ALIR


## PENDAFTARAN OBJEK PAJAK (1)





LAMPIRAN II  
 PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
 NOMOR : 11 /BPKAD/TAHUN 2017  
 TANGGAL : 30 Januari 2017  
 TENTANG  
 STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR  
 PEMUNGUTAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
 BENGKAYANG.

TATA CARA PENDATAAN OBJEK PAJAK

 PEMERINTAH KABUPATEN BENGKAYANG	Nomor SOP	
	Tanggal pembuatan	
	Tanggal Revisi	
	Tanggal Efektif	
	Disahkan oleh	Kepala BPKAD Kabupaten Bengkulu Tengah
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH		TTD <u>BENEDIKTUS BASUNI, SE, M.Si</u> NIP. 19701225 200003 1 002
BIDANG PENDAPATAN	Judul SOP	SOP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
Dasar Hukum	Kualifikasi pelaksana	
1. 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); 2. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179); 3. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkulu Tengah (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Nomor 7).	Pendidikan minimal SMU sederajat	
Keterkaitan	Peralatan/perlengkapan	
SOP Pendataan Objek Pajak	1. Formulir Pendataan Objek Pajak; 2. Alat Tulis; 3. dst.	
Peringatan	Pencatatan dan pendataan	
Apabila prosedur pendataan objek Pajak ini tidak dilakukan, maka tidak dapat mengumpulkan data objek hingga mendokumentasikan data-data tersebut bersama Fungsi Pengolahan Data.		



LAMPIRAN II  
PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
NOMOR : 11 /BPKAD/TAHUN 2017  
TANGGAL : 30 Januari 2017  
TENTANG  
STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR  
PEMUNGUTAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
BENGKAYANG.

## TATA CARA PENDATAAN OBJEK PAJAK

### A. GAMBARAN UMUM

Dalam prosedur pendataan Objek Pajak ini, Fungsi Pendataan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah mengumpulkan data Objek Pajak secara langsung ke lapangan. Fungsi Pendataan secara aktif melakukan berbagai hal seperti persiapan, pekerjaan lapangan, hingga mendokumentasikan data-data tersebut bersama Fungsi Pengolahan Data.

### B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak  
Merupakan pihak yang memiliki Objek Pajak berupa tanah dan/atau bangunan.
2. Fungsi Pendataan  
Merupakan bagian dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang mengumpulkan Data Objek Pajak langsung ke lapangan. Tahapan yang dilakukan mulai dari persiapan pengambilan data ke lapangan hingga penyimpanan data-data yang berhasil diperoleh ke dalam arsip.
3. Aparat Desa/Kelurahan  
Aparat Desa/Kelurahan membantu Fungsi Pendataan untuk memberikan stiker/tanda Nomor Objek Pajak (NOP) dan SPOP kepada Wajib Pajak serta mengembalikan SPOP yang diisi Wajib Pajak kepada Fungsi Pendataan.
4. Fungsi Pengolahan Data  
Salah satu fungsi dalam Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah ini akan merekam data-data Objek Pajak dari Fungsi Pendataan ke dalam basis data mereka.

### C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

#### Langkah 1

Fungsi Pendataan melakukan penelitian pendahuluan sebelum turun ke lapangan dan mengumpulkan data mengenai Objek Pajak secara langsung. Data dan informasi yang diperoleh dari penelitian pendahuluan terdiri dari luas wilayah, perkiraan luas tanah yang dapat dikenakan Pajak, luas tanah dan bangunan yang sudah dikenakan Pajak, jumlah penduduk, serta jumlah Wajib Pajak yang sudah terdaftar.

## Langkah 2

Fungsi Pendataan menyusun rencana kerja berdasarkan data dan informasi tersebut. Rencana kerja ini digunakan untuk menyusun tim pelaksanaan pengumpulan data Objek Pajak di lapangan. 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. Bersama dengan langkah ini, Fungsi Penilaian melakukan pekerjaannya (dijelaskan di bagian penilaian). Terdapat empat alternative untuk memperoleh Data Objek Pajak, yaitu:

### 3.1 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. Dengan membuat sket letak relatif bidang Objek Pajak dan kelengkapan administrasi, Fungsi Pendataan akan memiliki Daftar Sementara Data Objek dan Subjek Pajak serta sket letak relatif bidang. Daftar Sementara Data Objek dan Subjek Pajak ini akan disimpan di dalam 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).

### 3.2 Mengukur Bidang Objek Pajak

Berdasarkan sket, peta desa/kelurahan serta sket relative bidang, Fungsi Pendataan mengukur batas-batas Objek Pajak dan menempelkan stiker/tanda NOP di bangunan atau tanah yang sudah di ukur.

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.

### 3.3 Mengidentifikasi Objek Pajak

Berdasarkan sket, peta desa/kelurahan serta sket relatif bidang, Fungsi Pendataan mengidentifikasi Data Objek Pajak dan memberi NOP berdasarkan data tersebut.

Fungsi Pendataan mengisi Objek Pajak dan Wajib Pajak pada SPOP kemudian memberikan SPOP yang telah diisi tersebut kepada Wajib Pajak untuk dikonfirmasi.

Wajib Pajak mengecek data yang diisikan pada SPOP mereka kemudian menandatangani SPOP tersebut. Setelah itu, Wajib Pajak akan mengembalikan SPOP ke Fungsi Pendataan.

### 3.4 Memverifikasi Data Objek Pajak

Berdasarkan sket, peta desa/kelurahan serta sket relative bidang, Fungsi Pendataan meneliti ada 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 (Zona Nilai Tanah) 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 mencocokkan 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 Pengelolaan Data.

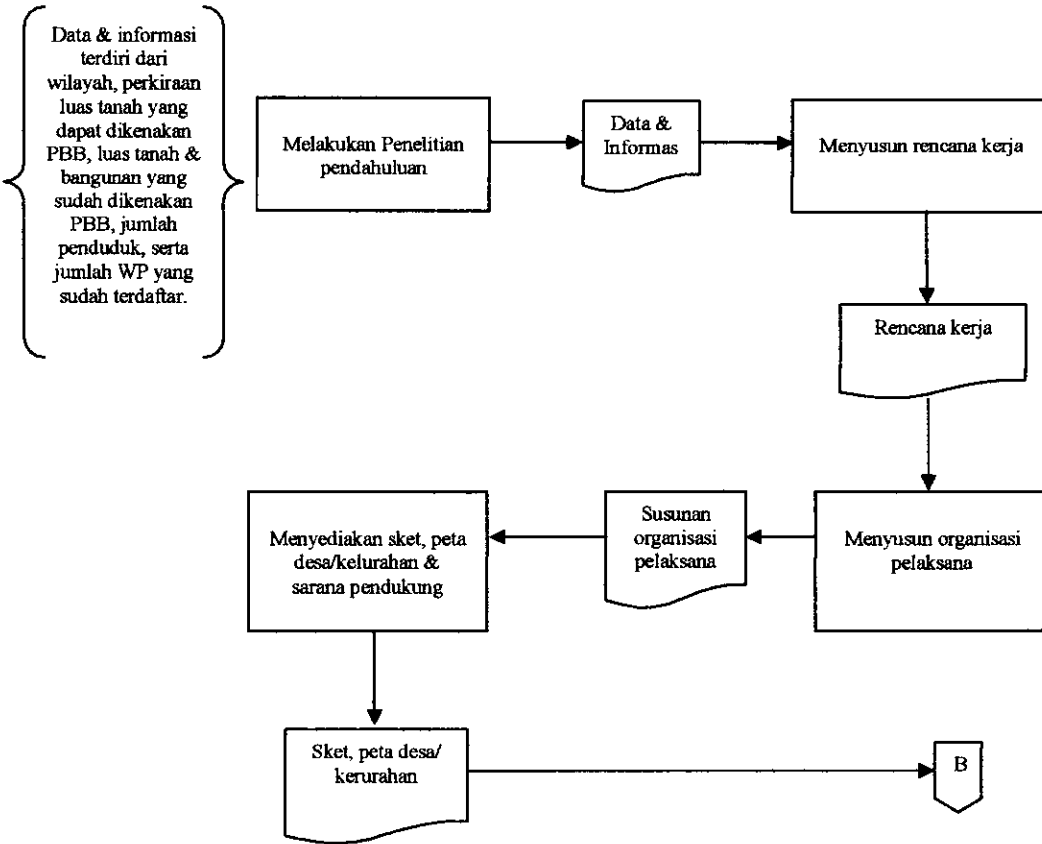
#### Langkah 6

Fungsi Pengolahan Data menyimpan data-data ini ke dalam basis data mereka lalu mengembalikan dokumen-dokumen aslinya ke fungsi Pendataan. Fungsi Pendataan kemudian akan menyiapkan dokumen-dokumen ini dalam arsip-arsip yang sesuai.

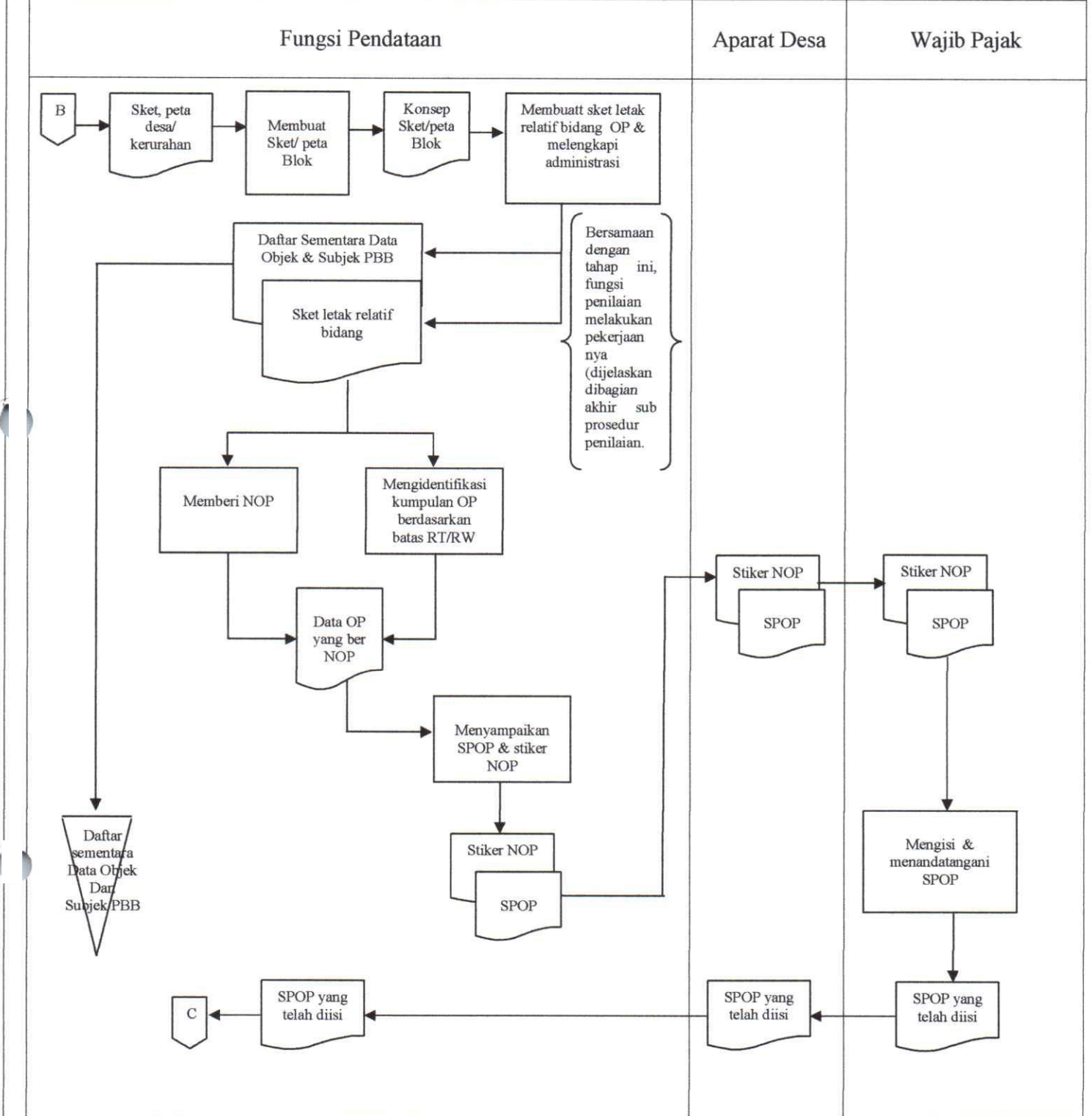
D. BAGAN ALIR

A.2.1 Pendataan – Pekerjaan Persiapan

Fungsi Pendataan



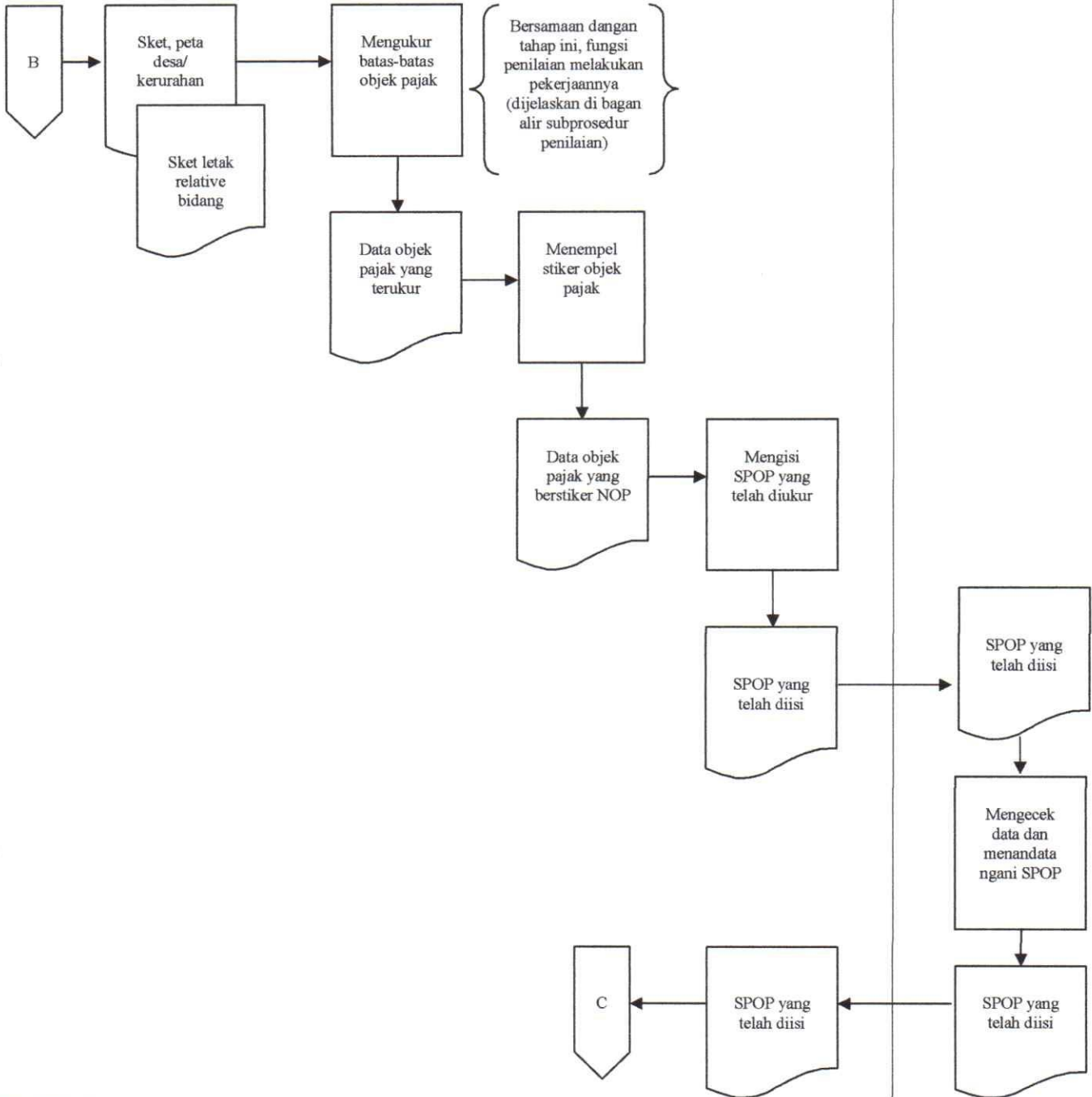
A. 2.2.a. Pekerjaan Lapangan - Penyampaian & Pemantauan Pengembalian SPOP



A.2.2.b. Pekerjaan Lapangan - Pengukuran Bidang Objek Pajak

Fungsi Pendataan

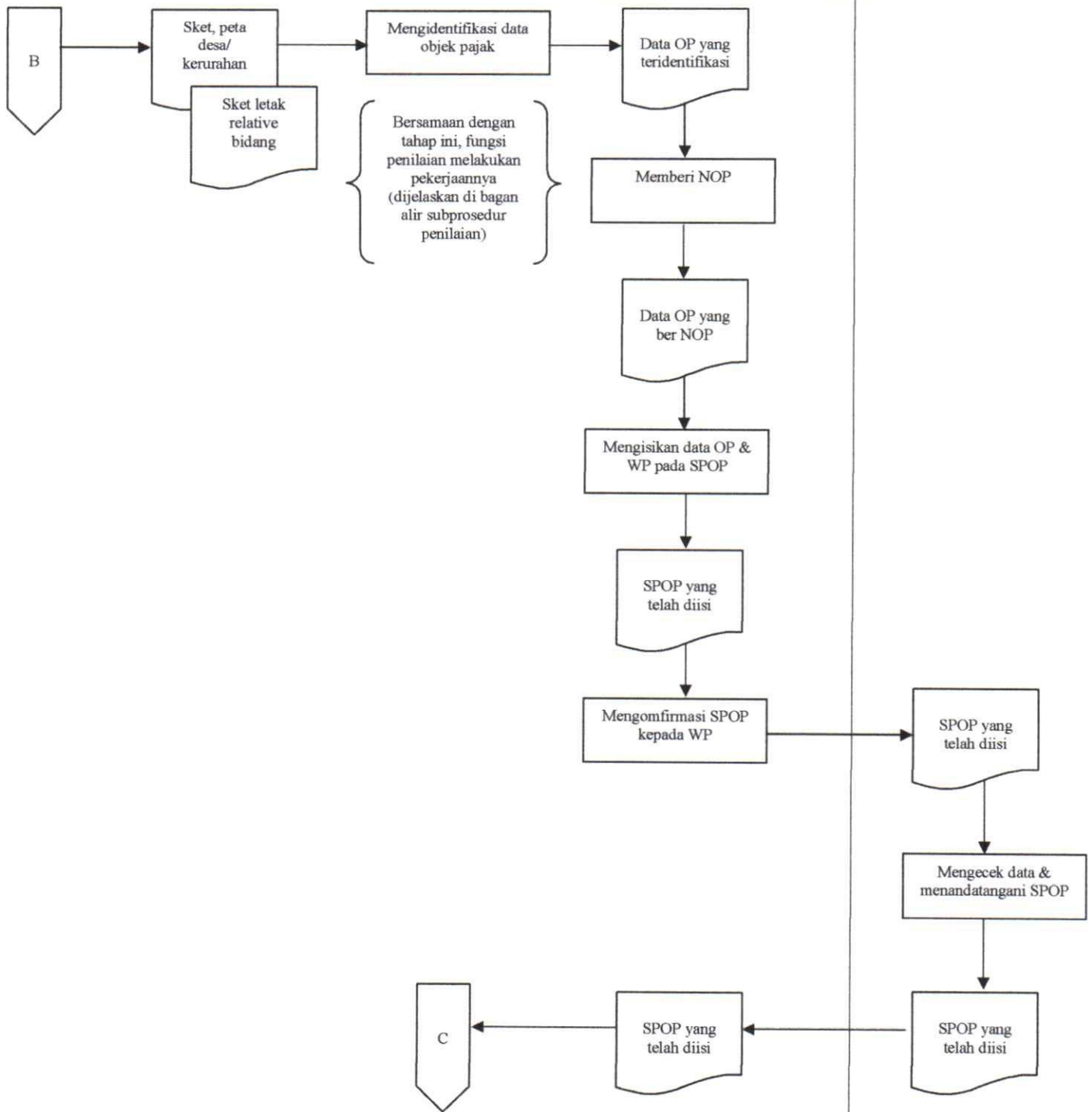
Wajib Pajak



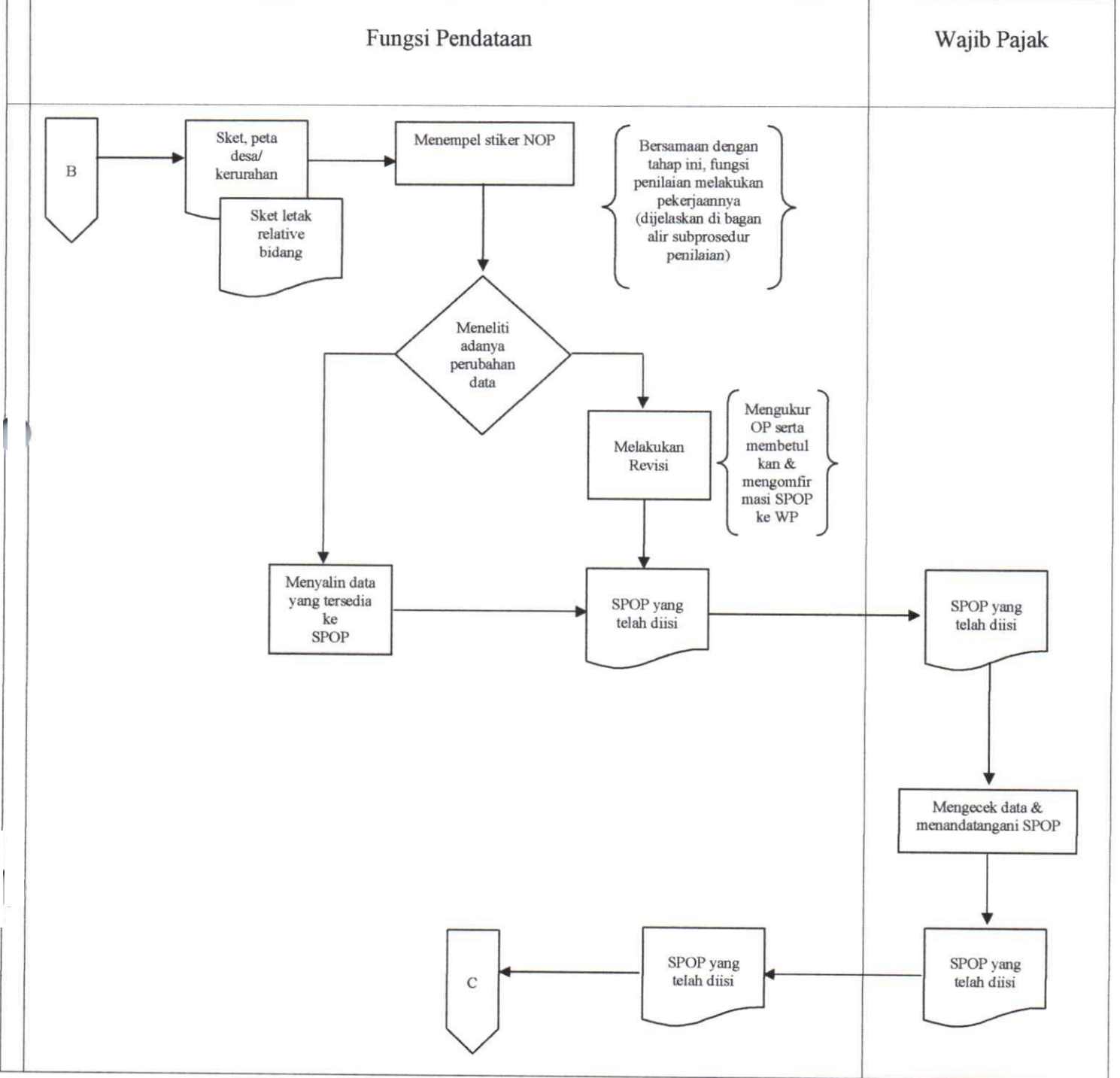
A.2.2.c. Pekerjaan Lapangan – Identifikasi Objek Pajak

Fungsi Pendataan

Wajib Pajak



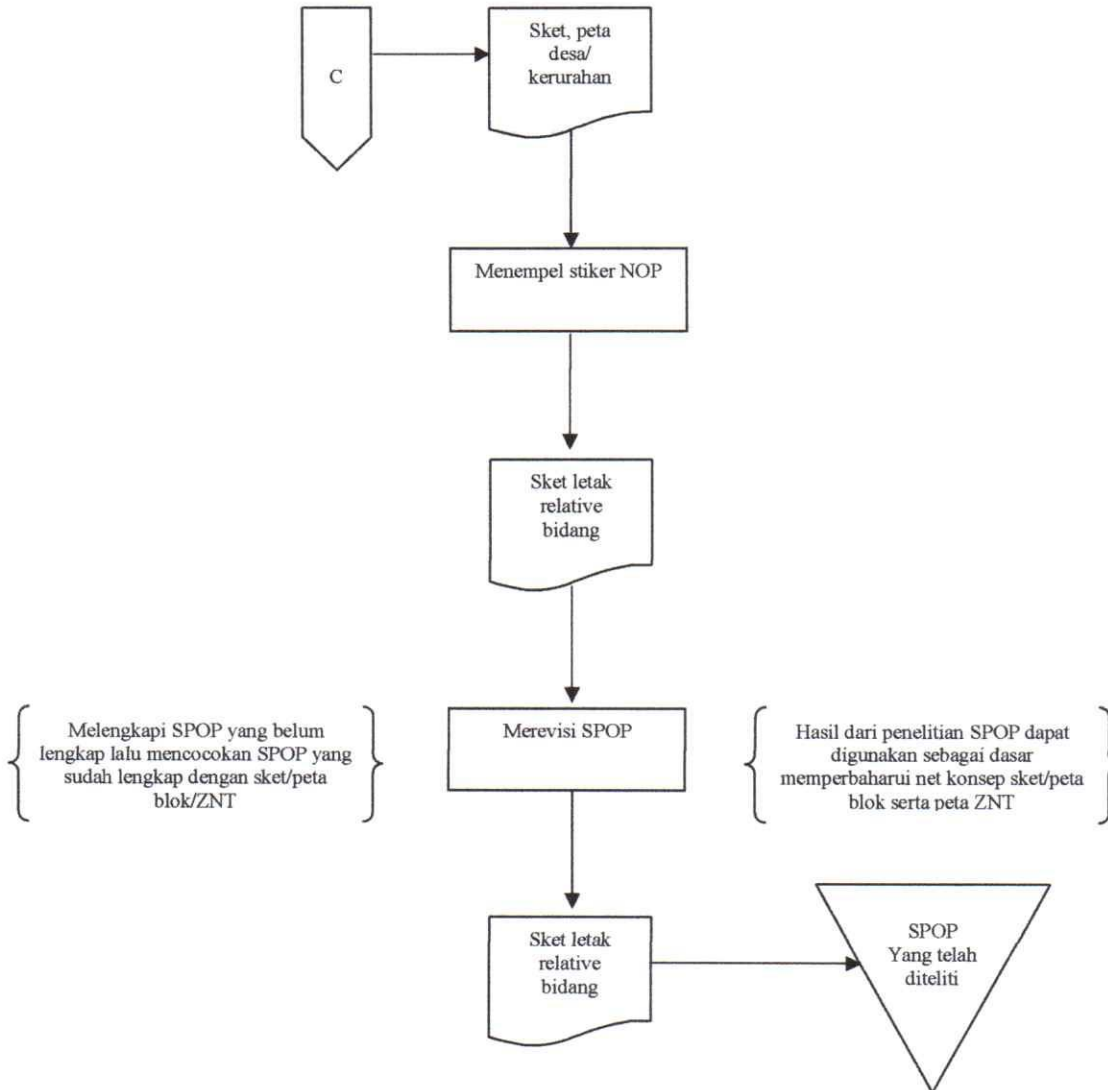
A.2.2.d. Pekerjaan Lapangan - Verifikasi Data Objek Pajak



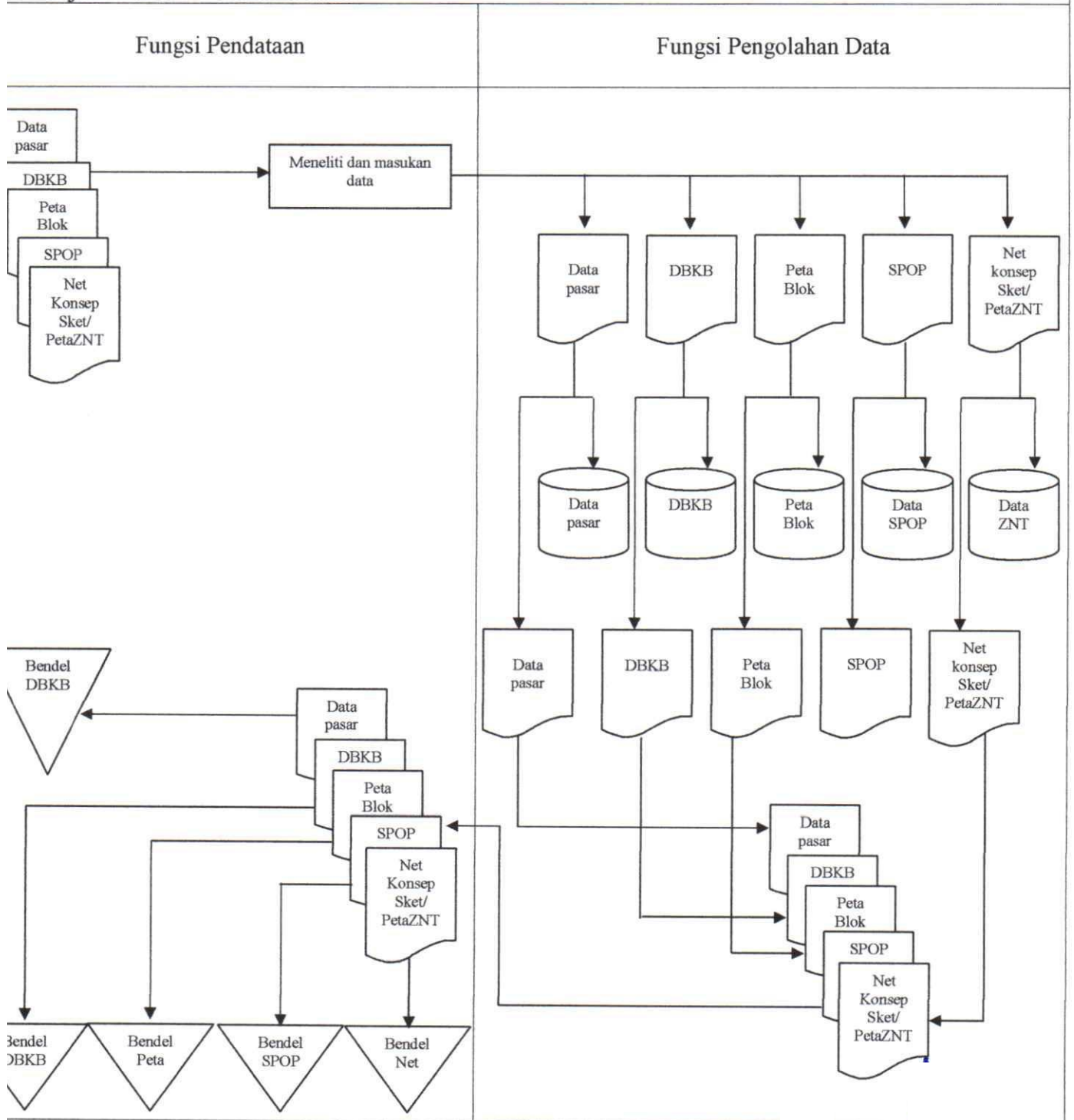


### A.2.3. Penelitian SPOP

#### Fungsi Pendataan



Pekerjaan Kantor - Perekaman data




BUPATI BENGKAYANG,

TTD

SURYADMAN SIDOT

LAMPIRAN III  
 PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
 NOMOR : 11 /BPKAD/TAHUN 2017  
 TANGGAL : 30 Januari 2017  
 TENTANG  
 STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR  
 PEMUNGUTAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
 BENGKAYANG.

### TATA CARA PENILAIAN OBJEK PAJAK

 PEMERINTAH KABUPATEN BENGKAYANG	Nomor SOP	
	Tanggal pembuatan	
	Tanggal Revisi	
	Tanggal Efektif	
	Disahkan oleh	Kepala BPKAD Kabupaten Bengkulu Tengah  TTD  <u>BENEDIKTUS BASUNI, SE, M.Si</u> NIP. 19701225 200003 1 002
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH		
BIDANG PENDAPATAN	Judul SOP	SOP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
Dasar Hukum	Kualifikasi pelaksana	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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);</li> <li>2. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);</li> <li>3. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkulu Tengah (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Nomor 7).</li> </ol>	Pendidikan minimal SMU sederajat	
Keterkaitan	Peralatan/perlengkapan	
SOP Penilaian Objek Pajak	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Formulir Penilaian Objek Pajak;</li> <li>2. Alat Tulis;</li> <li>3. dst.</li> </ol>	
Peringatan	Pencatatan dan pendataan	
Apabila penilaian objek Pajak ini tidak dilakukan, maka tidak dapat mempunyai data tentang anggaran biaya bangunan, DBKB dan NJOP bangunan standar.		

LAMPIRAN III  
PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
NOMOR : 11 /BPKAD/TAHUN 2017  
TANGGAL : 30 Januari 2017  
TENTANG  
STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR  
PEMUNGUTAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
BENGKAYANG.

## TATA CARA PENILAIAN OBJEK PAJAK

### A. GAMBARAN UMUM

Dalam prosedur penilaian Objek Pajak ini, Fungsi Penilaian Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah 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 Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang mengumpulkan Data Objek Pajak langsung ke lapangan. Tahapan yang dilakukan mulai dari persiapan pengambilan data ke lapangan hingga penyimpanan data-data yang berhasil diperoleh ke dalam arsip.

#### 2. Fungsi Pendataan

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 penilaian 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.

#### C.1.1. 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 penggunaan tanah.

##### Langkah 2

Fungsi Penilaian mengumpulkan Data Harga Jual Tanah untuk menentukan Nilai Pasar Wajar. Nilai Pasar Wajar ini akan digunakan untuk menentukan Nilai Pasar Tanah per meter persegi.

##### Langkah 3

Fungsi Penilaian membuat batas imajiner Zona Tanah (ZNT) untuk membuat konsep peta ZNT dengan batas imajiner, konsep peta ini akan digunakan untuk menganalisis data guna menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) setiap kode ZNT. Hasil NIR setiap kode ZNT kemudian diteruskan ke Fungsi Pelayanan.

#### 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 Terutang.

### C.1.2. 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 Data Biaya Dasar Total Bangunan, Fungsi Penilaian menghitung Biaya Dasar keseluruhan bangunan untuk mendapatkan DBKB objek Pajak Standar, kemudian DBKB yang dihasilkan diteruskan ke Fungsi Pengolahan Data.

#### 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.1.3. Penilaian Massal Bangunan dengan DBKB Objek Pajak Non Standar

#### Langkah 1

Fungsi Penilaian menyusun Daftar Komponen Utama Bangunan, Nilai Komponen Material Bangunan, serta Daftar 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 tahapan ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung Pajak Terutang.

Sementara itu, penilaian individual memiliki tiga jenis pendekatan, yaitu Pendekatan Data Pasar (untuk Pasar), Pendekatan Biaya (untuk Tanah dan Bangunan) dan juga Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan.

### C.2.1. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar (untuk Tanah)

#### 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 metode 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.

### C.2.2. 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 di kurangi 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 menghitung Pajak Terutang.

### C.2.3. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (untuk Bangunan)

#### Langkah 1

Fungsi Penilaian melakukan penilaian objek Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara menghitung atau memperkirakan seluruh pendapatan Objek Pajak dalam satu tahun dikurangi dengan tingkat kekosongan dan biaya-biaya operasi. Selanjutnya dari pendapatan bersih Objek Pajak dikapitalisasikan dengan tingkat kapitalisasi tertentu yang telah ditetapkan untuk mendapatkan NJOP.

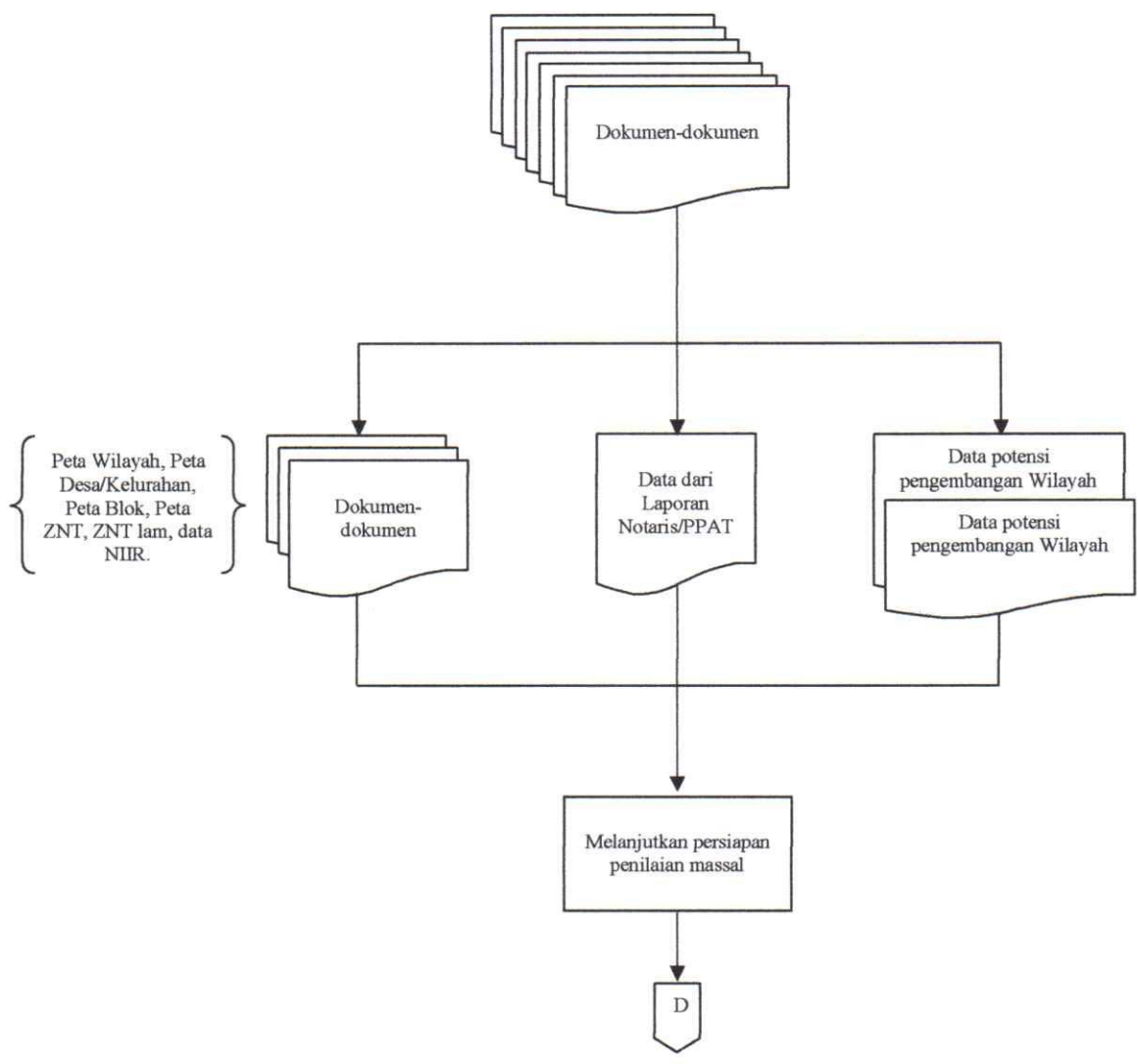
#### Langkah 2

Fungsi Penilaian menentukan NJOP Bumi dan Bangunan, NJOP Bumi dan/atau Bangunan merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung Pajak Terutang.

D. BAGAN ALIR

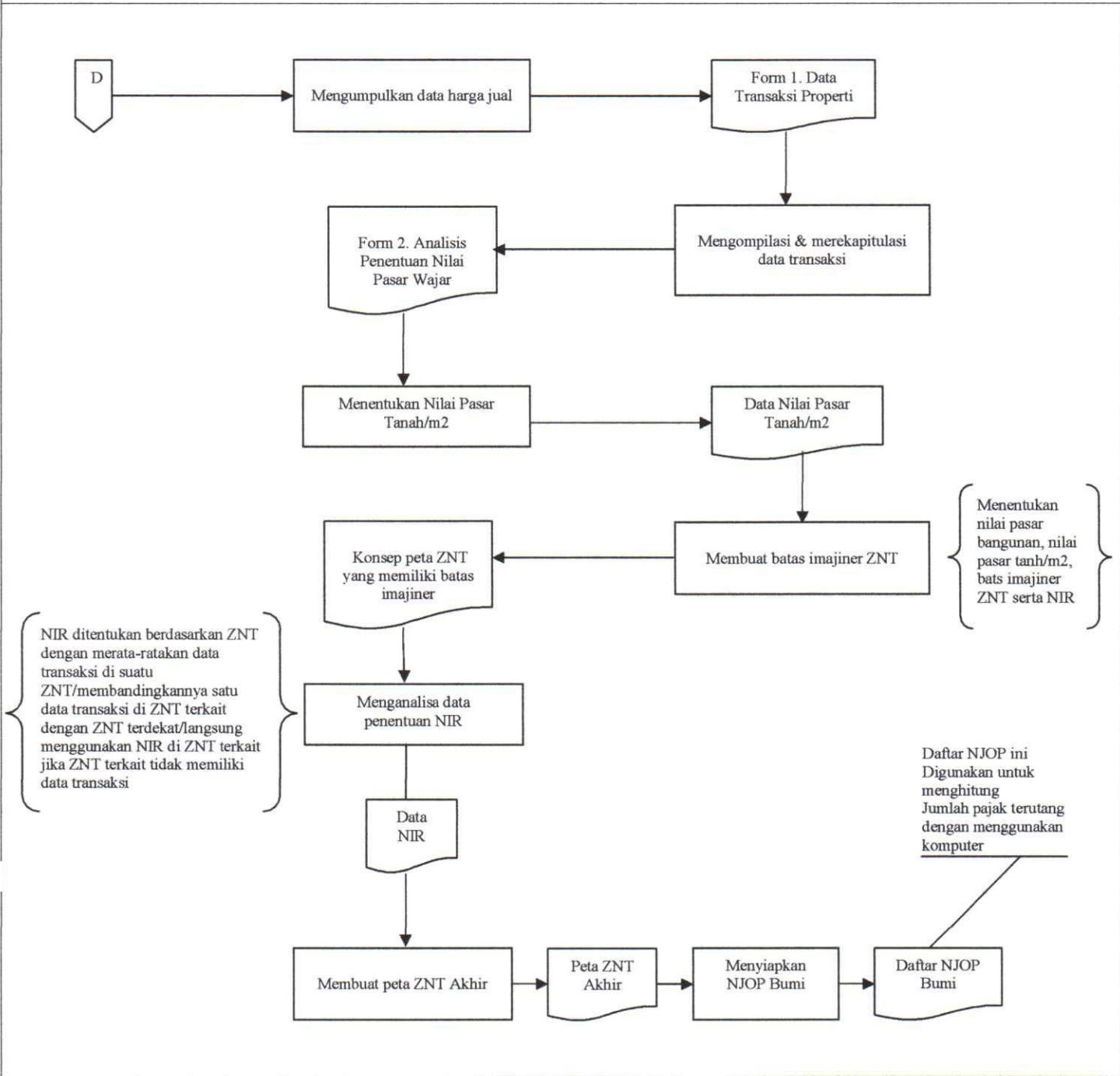
A.3.1.a. Penilaian Massal Tanah (1)

Fungsi Penilaian



A.3.1.a. Penilaian Massal Tanah (2)

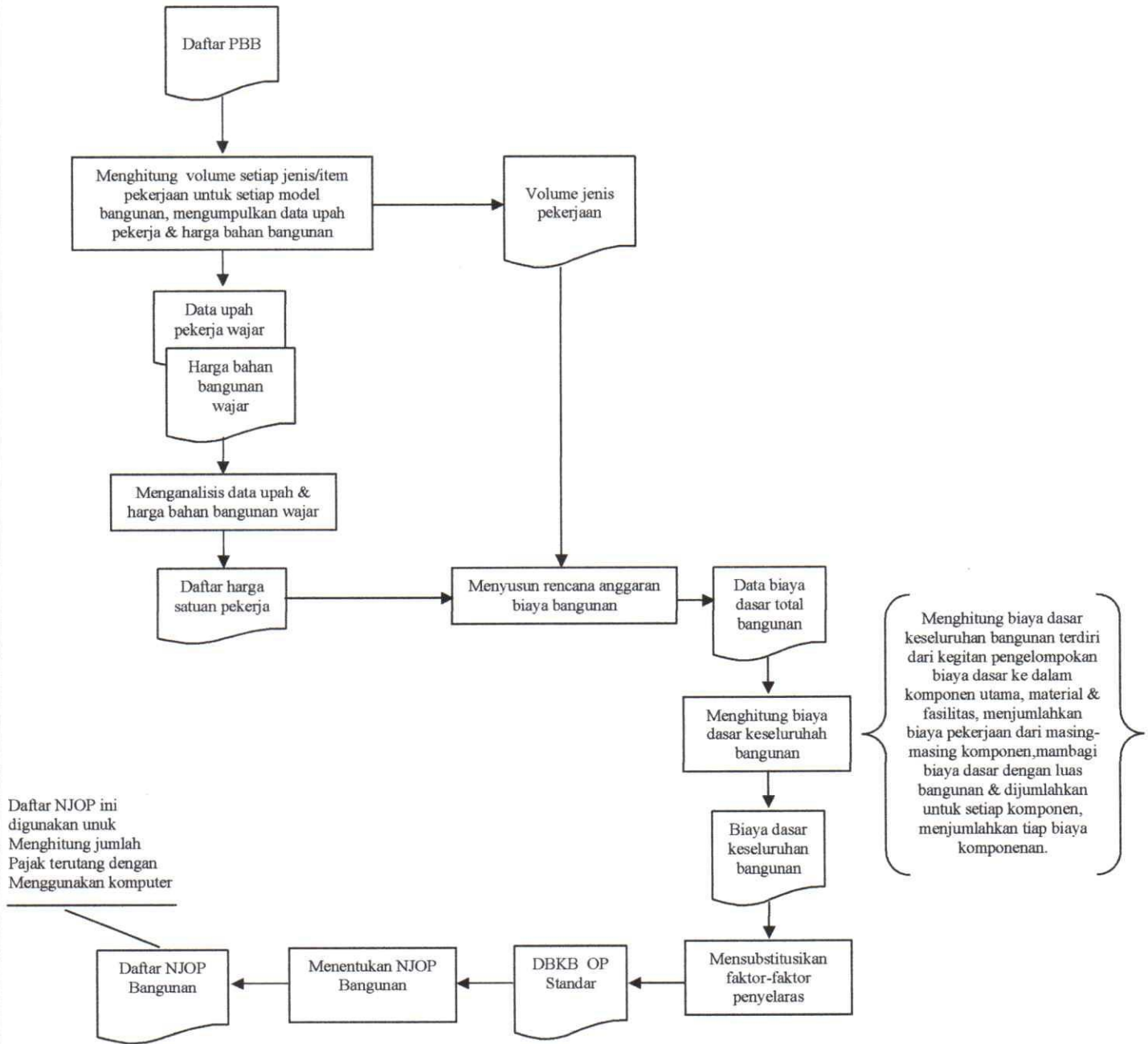
Fungsi Penilaian





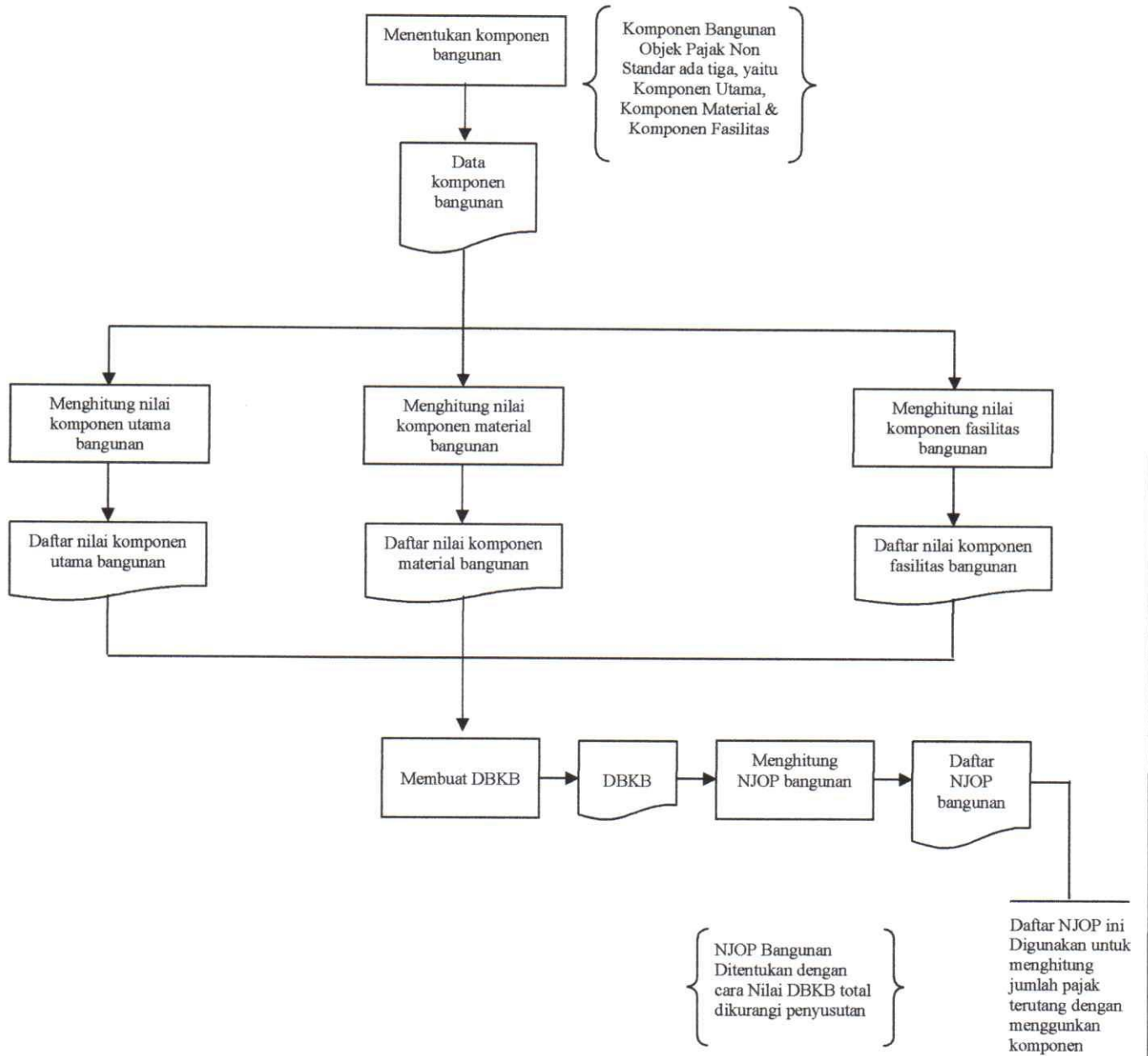
A.3.1.b. Penilaian Massal Bangunan - Penyusunan DBKB Objek Pajak Standar

Fungsi Penilaian



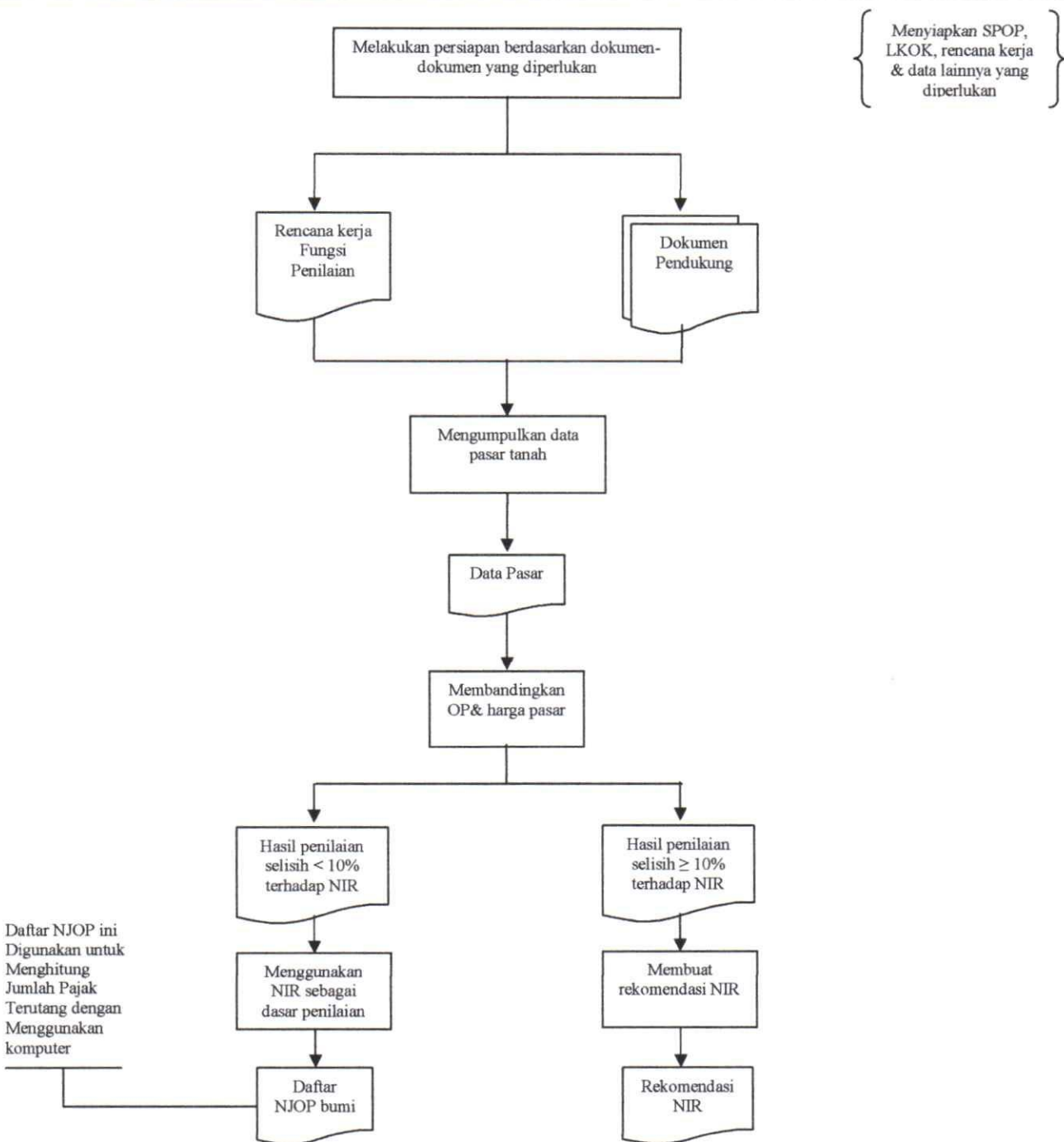
A.3.1.c. Penilaian Massal – Penyusunan DBKB Objek Pajak Non Standar

Fungsi Penilaian



### A.3.2.a. Penilaian Individual Data Pasar ( untuk Tanah )

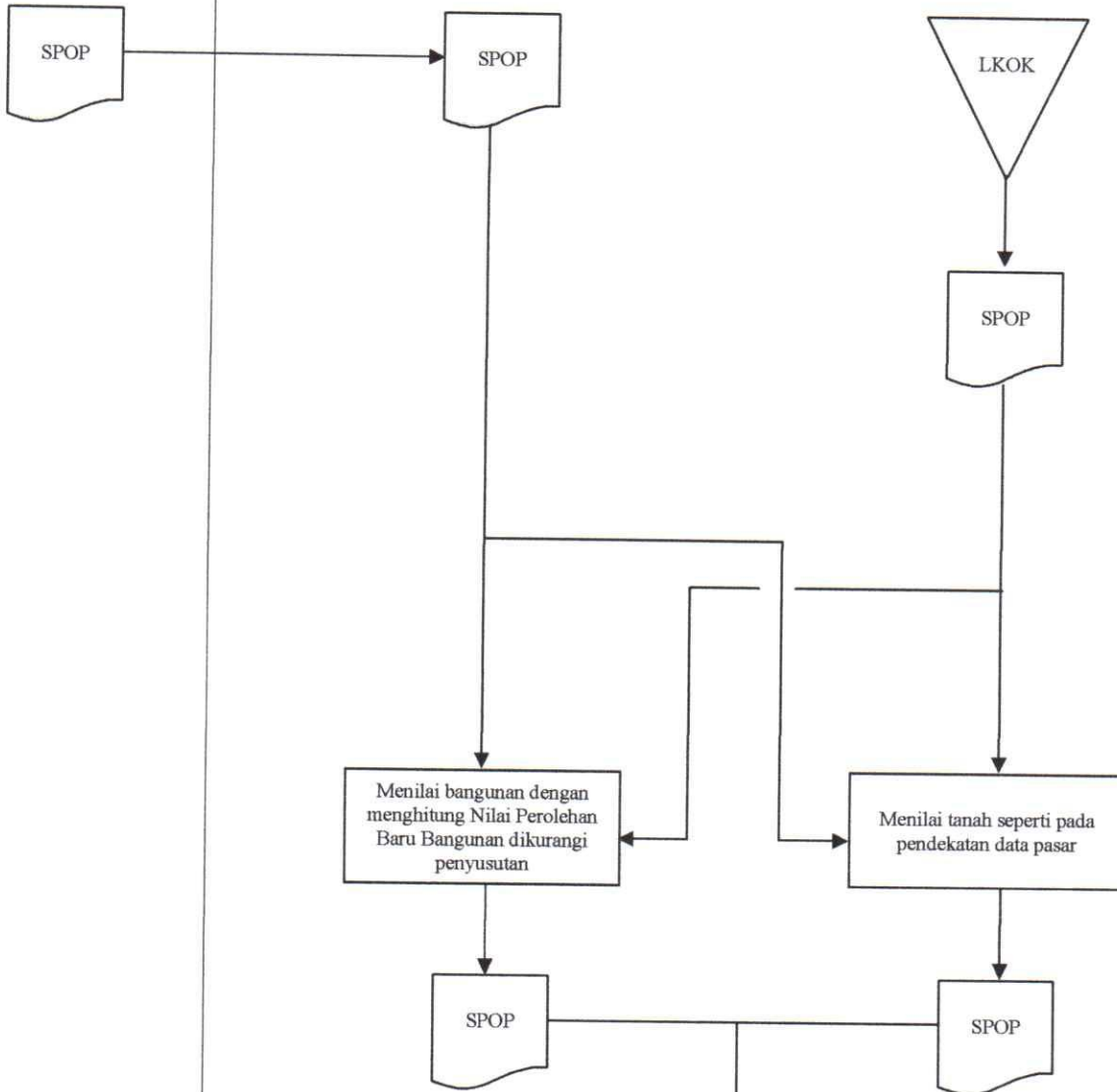
#### Fungsi Penilaian



A.3.2.b. Penilaian Individu – Pendekatan Biaya ( untuk Tanah & Bangunan )

Fungsi Pendataan

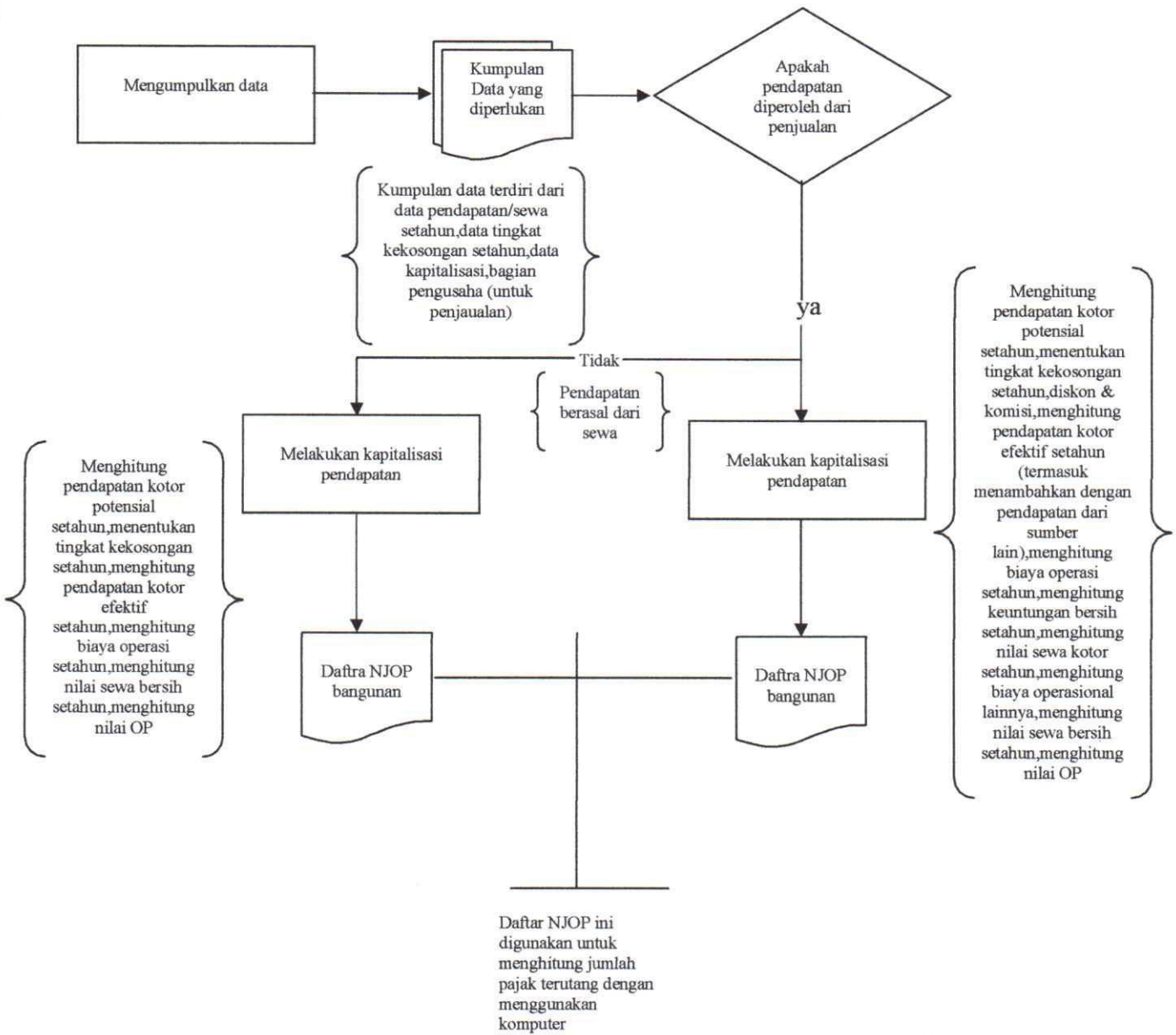
Wajib Pajak



Daftar NJOP ini digunakan untuk menghitung jumlah pajak terutang dengan menggunakan komputer

A.3.2.c. Penilaian Individual-Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Fungsi Penilaian




BUPATI BENDKAYANG,

TTD

SURYADMAN GIDOT

LAMPIRAN IV  
 PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
 NOMOR : 11 /BPKAD/TAHUN 2017  
 TANGGAL : 30 Januari 2017  
 TENTANG  
 STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR  
 PEMUNGUTAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
 BENGKAYANG.

### TATA CARA PENETAPAN PAJAK

 PEMERINTAH KABUPATEN BENGKAYANG	Nomor SOP	
	Tanggal pembuatan	
	Tanggal Revisi	
	Tanggal Efektif	
	Disahkan oleh	Kepala BPKAD Kabupaten Bengkulu Tengah  TTD  <u>BENEDIKTUS BASUNI, SE, M.Si</u> NIP. 19701225 200003 1 002
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH		
BIDANG PENDAPATAN	Judul SOP	SOP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
Dasar Hukum	Kualifikasi pelaksana	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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);</li> <li>2. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);</li> <li>3. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkulu Tengah (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Nomor 7).</li> </ol>	Pendidikan minimal SMU sederajat	
Keterkaitan	Peralatan/perlengkapan	
SOP Penetapan Pajak	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Formulir Penetapan Pajak Pajak;</li> <li>2. Alat Tulis;</li> <li>3. dst.</li> </ol>	
Peringatan	Pencatatan dan pendataan	
Apabila prosedur penetapan ini tidak dilakukan, maka Fungsi penetapan tidak berjalan sehingga tidak dapat mencetak dan menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada wajib Pajak.		

LAMPIRAN IV  
PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
NOMOR : 11 /BPKAD/TAHUN 2017  
TANGGAL : 30 Januari 2017  
TENTANG  
STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR  
PEMUNGUTAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
BENGKAYANG.

## TATA CARA PENETAPAN PAJAK

### A. GAMBARAN UMUM

Prosedur penetapan ini mencakup tahapan Fungsi Penetapan dalam mencetak dan menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada Wajib Pajak. Dalam proses distribusi SPPT, Fungsi Penetapan dibantu oleh petugas di tempat pembayaran Pajak. Disamping itu, prosedur ini juga mencakup proses keberatan yang mungkin diajukan oleh Wajib Pajak.

### B. PIHAK TERKAIT

#### a. Fungsi Pengolahan Data

Fungsi Pengolahan data merupakan pihak yang menyediakan basis-basis data: Data Pasar, DBKB, Peta Blok, SPOP, serta Net Konsep Sket/Peta ZNT untuk digunakan oleh Fungsi Penetapan.

#### 2. Fungsi Penetapan

Fungsi Penetapan merupakan pihak yang mencetak SPPT, STTS, serta Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) berdasarkan basis data yang disediakan serta menyampaikannya dan STTS di dalam arsip mereka.

#### 3. Tempat Pembayaran Pajak

Petugas/Tempat Pembayaran Pajak adalah pihak yang menerima DHKP, SPPT kepada WP, serta menyimpan DHKP lembar kedua dan STTS di dalam arsip mereka.

#### 4. Wajib Pajak

Wajib Pajak adalah pihak yang berkewajiban membayar Pajak sekaligus memiliki hak untuk mengajukan keberatan jika merasa ketidaksesuaian, misalnya tentang jumlah Pajak Terutang yang harus dibayar.

#### 5. Fungsi Pelayanan

Fungsi Pelayanan merupakan pihak yang menerima data-data yang disampaikan Wajib Pajak dalam rangka mengajukan keberatan serta memverifikasikannya.

#### 6. Kepala BPKAD

Kepala BPKAD merupakan pihak yang membuat surat keputusan mengenai keberatan yang diproses berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan.

### C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

#### Langkah 1

Fungsi Penetapan mencetak Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Tanda Terima Sementara (STTS), serta dua lembar Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) berdasarkan Data Pasar, DBKB, Peta Blok, SPOP, dan Net Konsep Sket/Peta ZNT yang diperoleh dari Fungsi Pengolahan Data.

#### Langkah 2

Fungsi Penetapan menyerahkan DHKP serta STTS ke Tempat Pembayaran PAJAK. Tempat Pembayaran PAJAK akan menyimpan STTS dan lembar pertama DHKP ke dalam arsip masing-masing kemudian menyerahkan lembar kedua DHKP kepada Petugas. Fungsi Penetapan juga akan mendistribusikan SPPT ke Wajib Pajak melalui Petugas/Tempat Pembayaran Pajak.

#### Langkah 3

Wajib Pajak yang merasa keberatan dengan jumlah Pajak Terutang mengajukan keberatan dengan cara menyerahkan Surat Keberatan, SPPT/Surat Ketetapan Pajak (SKP) serta bukti pendukung yang diperlukan kepada Fungsi Pelayanan.

#### Langkah 4

Fungsi Pelayanan memverifikasi kebenaran Surat Keberatan, SPPT/Surat Keberatan Pajak (SKP) serta bukti pendukung yang diserahkan oleh Wajib Pajak. Jika sesuai dan memenuhi persyaratan, surat keberatan serta bukti pendukung tersebut akan diteruskan ke Fungsi Penetapan.

#### Langkah 5

Fungsi Penetapan memeriksa Surat Keberatan, SPPT/Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) serta bukti pendukung. Jika dapat diproses lebih lanjut, Fungsi Penetapan akan menerbitkan Berita Acara (BA) Pemeriksaan dan memberikannya ke Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD).

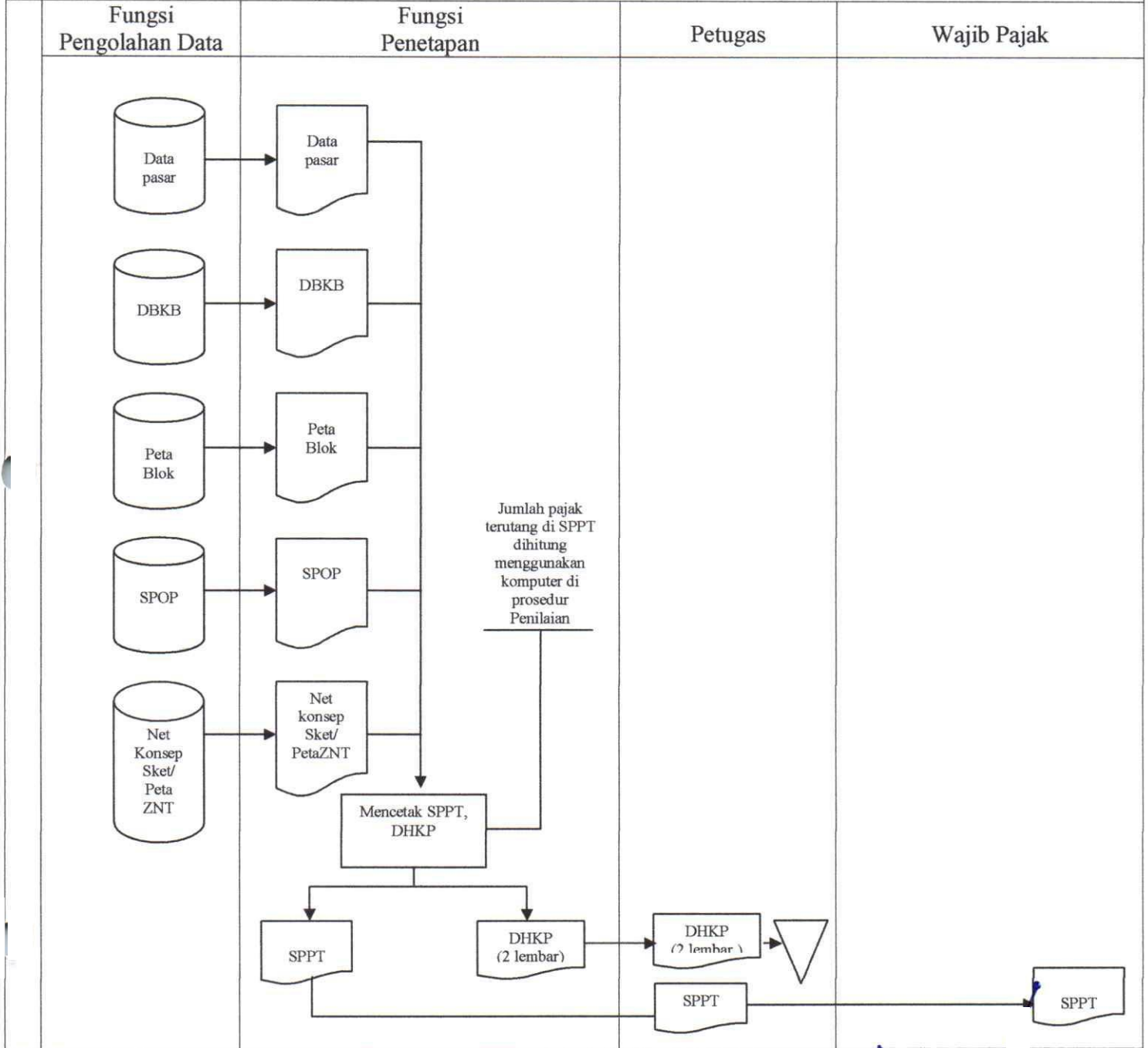
#### Langkah 6

Kepala BPKAD membuat Surat Keputusan berdasarkan BA Pemeriksaan dan menyerahkan ke Fungsional Penetapan untuk diteruskan ke Wajib Pajak.



D. BAGAN ALIR

B.1.1. Pencetakan dan Penyampaian SPPT




BUPATI BENGKAYANG,

TTD

SURYADMAN GIDOT

LAMPIRAN V  
 PERATURAN BUPATI BENGKAYANG  
 NOMOR : 11 /BPKAD/TAHUN 2017  
 TANGGAL : 30 Januari 2017  
 TENTANG  
 STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR  
 PEMUNGUTAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
 BENGKAYANG.

### TATA CARA PENGURANGAN PAJAK

 PEMERINTAH KABUPATEN BENGKAYANG	Nomor SOP	
	Tanggal pembuatan	
	Tanggal Revisi	
	Tanggal Efektif	
	Disahkan oleh	Kepala BPKAD Kabupaten Bengkulu Tengah
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH		TTD <u>BENEDIKTUS BASUNI, SE, M.Si</u> NIP. 19701225 200003 1 002
BIDANG PENDAPATAN	Judul SOP	SOP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
Dasar Hukum	Kualifikasi pelaksana	
1. 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); 2. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179); 3. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bengkulu Tengah (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Nomor 7).	Pendidikan minimal SMU sederajat	
Keterkaitan	Peralatan/perlengkapan	
SOP Pengurangan Pajak	1. Formulir Pengurangan Pajak; 2. Alat Tulis; 3. dst.	
Peringatan	Pencatatan dan pendataan	
Apabila Prosedur pengurangan Pajak ini tidak dilakukan, maka Wajib Pajak tidak dapat mengajukan pengurangan Pajak terutang.		