



**BUPATI BLITAR**

PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI BLITAR

NOMOR **49** TAHUN 2015

TENTANG

PEDOMAN PENILAIAN BANGUNAN KHUSUS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BLITAR,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka meningkatkan kualitas penilaian untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak atas obyek Pajak Bumi dan Bangunan, dipandang perlu adanya pedoman penilaian bangunan khusus;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penilaian Bangunan Khusus.

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Dati II Surabaya dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam

- Lingkungan Propinsi Jawa Timur dan Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3566);
  4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
  5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  6. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
  7. 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);
  8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

9. 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);
10. 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);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
13. 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).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN  
PENILAIAN BANGUNAN KHUSUS.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Blitar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Blitar.
3. Bupati adalah Bupati Blitar.
4. Dinas Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar.
5. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan.
6. Nilai Jual Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat dengan 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.
7. Bangunan Khusus adalah bangunan yang memiliki karakteristik khusus.
8. Tower/ Menara Telekomunikasi/ Pemancar adalah menara yang terbuat dari rangkaian besi atau pipa baik segi empat atau segitiga, atau hanya berupa pipa panjang (tongkat) yang bertujuan untuk menempatkan antenna dan radio pemancar maupun sebagai penerima gelombang telekomunikasi dan informasi.
9. Cerobong adalah pipa yang mempunyai ketinggian tertentu digunakan untuk menyalurkan asap atau limbah udara ke angkasa yang terdapat pada bangunan industri atau pabrik pengolahan.
10. Konveyor adalah suatu konstruksi bangunan yang terdiri dari alat mekanis yang berfungsi untuk membawa atau mengangkut barang dari suatu tempat ke tempat lain dengan ban atau rantai berjalan.
11. Jaringan Pipa adalah suatu struktur bangunan yang berfungsi sebagai saluran dan terbuat dari rangkaian pipa yang digunakan untuk mengangkut/ menyalurkan gas, minyak, air, atau bahan hasil olahan lainnya dari satu tempat ke tempat lain.
12. Silo adalah struktur bangunan tertutup yang memiliki sifat kedap air (watertight) dan kedap udara (airtight) dan berfungsi untuk menyimpan

material yang berbentuk butiran, biji-bijian, makanan ternak, semen, baru bata, dan material lain yang berbentuk serbuk.

13. Tangki adalah suatu konstruksi bangunan yang berfungsi sebagai tempat penyimpanan sementara, cadangan (buffer) dan pencampuran benda cair dalam hal ini benda cair yang dimaksud berupa minyak mentah dan hasil pengolahan minyak mentah.
14. Bangunan Struktur Rangka adalah bangunan yang berfungsi untuk menahan atau menyangga sesuatu yang biasanya terdapat pada pabrik atau industri yang besar seperti kilang minyak, pabrik semen, pembangkit listrik tenaga uap, pabrik pupuk dan industri besar lainnya.

## BAB II

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

Maksud pedoman penilaian bangunan khusus adalah sebagai acuan bagi pejabat fungsional penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam pelaksanaan tugas di bidang penilaian.

#### Pasal 3

Tujuan pedoman penilaian bangunan khusus adalah untuk memberikan panduan dalam melakukan penilaian agar dapat dihasilkan NJOP bangunan yang mencerminkan nilai yang paling mendekati kewajaran.

## BAB III

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 4

Ruang lingkup bangunan khusus yang menjadi obyek penilaian meliputi :

1. Tower/ Menara Telekomunikasi.
2. Cerobong.
3. Silo.
4. Konveyor.
5. Jaringan Pipa.
6. Tangki.
7. Bangunan Struktur Rangka.

#### Pasal 5

Bangunan khusus lain yang tidak termasuk obyek penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, penilaiannya berdasarkan pada peraturan perundang-undangan.

### BAB IV

#### PENDEKATAN DAN CARA PENILAIAN

#### Pasal 6

- (1) Pendekatan yang digunakan dalam penilaian bangunan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 adalah Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
- (2) Pendekatan Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara mencari biaya reproduksi baru (*Reproduction Cost New*).
- (3) Biaya reproduksi baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdepresiasi menggunakan Metode Survey Kuantitas (*Quantity Survey Methode*).
- (4) Penilaian bangunan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilakukan dengan pedoman tata cara penilaian sebagaimana tersebut dalam Lampiran I sampai dengan VIII dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 7

Penilaian bangunan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilakukan dengan cara penilaian individual.

### BAB V

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 8

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, tugas pejabat fungsional penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud Pasal 2, dapat dilaksanakan oleh Penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang ditunjuk dengan Surat Keputusan Kepala Dinas.

BAB VI  
PENUTUP  
Pasal 9

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

Ditetapkan di Blitar  
pada tanggal 29 Desember 2015

BUPATI BLITAR,

**Ttd.**

**HERRY NOEGROHO**

Diundangkan di Blitar  
pada tanggal 29 Desember 2015  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BLITAR,

**Ttd.**

**PALAL ALI SANTOSO**

BERITA DAERAH KABUPATEN BLITAR TAHUN 2015 NOMOR : 49/E