



BUPATI SUKOHARJO
PROVINSI JAWA TENGAH
PERATURAN BUPATI SUKOHARJO
NOMOR 31 TAHUN 2016

TENTANG

PEDOMAN PENILAIAN DAN PENGHITUNGAN DASAR PENGENAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SUKOHARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 71 Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, Bupati menetapkan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan setiap tahun;
 - b. bahwa dalam rangka pelaksanaan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : Kep-533/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data sistem manajemen informasi objek pajak perlu menetapkan pedoman penilaian dan penghitungan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pedoman dalam menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terutang;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penilaian dan Penghitungan Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
 2. 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);

3. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5579);
4. 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);
5. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 187);
7. Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 48 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Sukoharjo (Berita Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011 Nomor 401);
8. Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 49 Tahun 2011 tentang *Standart Operating Procedur* Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Sukoharjo (Berita Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011 Nomor 402);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENILAIAN DAN PENGHITUNGAN DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Sukoharjo.
2. Bupati adalah Bupati Sukoharjo Sukoharjo.

3. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan pada sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten Sukoharjo.
6. Bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
7. 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.
8. NJOP Bumi adalah nilai jual bumi yang dihitung dalam satuan rupiah per meter persegi.
9. NJOP Bangunan adalah nilai jual bangunan yang dihitung dalam satuan rupiah per meter persegi.
10. Objek PBB-P2 adalah objek pajak bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali objek Pajak Bumi dan Bangunan sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
11. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi atau NJOP Bangunan.
12. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat 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.
13. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona.
14. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

15. Objek Pajak Umum adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan.
16. Objek Pajak Standar adalah objek pajak yang memiliki kriteria tertentu.
17. Objek Pajak Non Standar adalah objek pajak yang tidak memiliki kriteria objek pajak standar.
18. Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus.
19. Penilaian adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data harga pasar, pendekatan biaya dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
20. Penilaian Massal adalah proses penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar.
21. Penilaian Individual adalah proses penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.
22. Penyusutan adalah berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keusangan/penurunan kondisi fisik bangunan.
23. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas nilai jual objek pajak yang tidak kena pajak.

BAB II PENILAIAN OBJEK PAJAK

Bagian Kesatu Jenis Objek PBB-P2 Pasal 2

- (1) Jenis objek PBB-P2 terdiri atas :
 - a. objek pajak umum; dan
 - b. objek pajak khusus.
- (2) Jenis objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. objek pajak standar; dan
 - b. objek pajak non standar.

- (3) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), huruf b meliputi :
- a. jalan tol;
 - b. bandar udara dan pelabuhan laut;
 - c. galangan kapal dan dermaga;
 - d. stasiun kereta api;
 - e. Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU);
 - f. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
 - g. menara Base Transceiver Station (BTS);
 - h. taman rekreasi; dan
 - i. lapangan golf.
- (4) Objek pajak standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, memenuhi kriteria sebagai berikut :
- a. tanah: $\leq 10.000 \text{ m}^2$ (lebih kecil atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi);
 - b. bangunan : jumlah lantai < 4 (lebih kecil atau sama dengan empat) lantai; dan
 - c. luas bangunan : $\leq 1.000 \text{ m}^2$ (lebih kecil atau sama dengan seribu meter persegi).
- (5) Objek pajak non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar.

Bagian Kedua

Jenis dan Tata Cara Penilaian Objek PBB-P2

Pasal 3

- (1) Penetapan NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan pajak dilakukan berdasarkan penilaian objek pajak bumi dan penilaian objek pajak bangunan.
- (2) Penilaian objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. penilaian massal; dan
 - b. penilaian individual.
- (3) Penilaian massal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan terhadap objek pajak standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4).
- (4) Penilaian individual sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan terhadap objek pajak non standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (5) dan objek pajak yang bersifat khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3).

Pasal 4

- (1) Penilaian objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan dengan menggunakan pendekatan atau metode sebagai berikut:
 - a. pendekatan data pasar;
 - b. pendekatan biaya; dan/atau
 - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (2) Pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan cara penentuan NJOP dengan membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas dan lingkungan.
- (3) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
- (4) Pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, merupakan cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak.
- (5) Penilaian berdasarkan pendekatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan melalui proses yang menggunakan bantuan komputer (*computer assisted valuation*) dengan kriteria yang telah ditentukan.

BAB III

PENGHITUNGAN DASAR PENGENAAN PAJAK

Bagian Kesatu

Dasar Pengenaan PBB-P2

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP PBB-P2.
- (2) NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas :
 - a. NJOP Bumi; dan
 - b. NJOP Bangunan.
- (3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi :
 - a. NJOP untuk tanah;
 - b. NJOP perairan pedalaman; dan
 - c. NJOP laut.

- (4) NJOP untuk tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a ditetapkan sesuai dengan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (6) NJOP perairan pedalaman dan NJOP laut sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dan huruf c dapat ditetapkan lebih rendah dalam persentase tertentu dari NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (7) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b ditetapkan sesuai dengan penghitungan nilai bangunan dibagi luas bangunan dikurangi penyusutan bangunan itu sendiri.

Bagian Kedua
Perhitungan Dasar Pengenaan PBB-P2
Pasal 6

- (1) Besarnya NJOP Bumi untuk tanah sebagai dasar pengenaan pajak dihitung berdasarkan perkalian luas bumi dengan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2).
- (2) Besarnya NJOP Bumi untuk perairan pedalaman dan laut sebagai dasar pengenaan pajak dihitung berdasarkan perkalian luas bumi dengan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2).
- (3) Besarnya NJOP Bangunan sebagai dasar pengenaan pajak dihitung dari perkalian luas bangunan dengan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2).
- (4) Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan penjumlahan besarnya NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau ayat (2) dan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikurangi NJOPTKP.
- (5) NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (4), ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan daerah.

Bagian Ketiga
Penghitungan PBB-P2 Terutang
Pasal 7

- (1) PBB-P2 terutang diperoleh dengan cara mengalikan tarif PBB-P2 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4).
- (2) Contoh perhitungan PBB-P2 terutang sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sukoharjo
pada tanggal 31 Desember 2015

Pj. BUPATI SUKOHARJO

ttd

AGUS SANTOSA

Diundangkan di Sukoharjo
pada tanggal 31 Desember 2015

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SUKOHARJO,

ttd

EKO ADJI ARIANTO

BERITA DAERAH KABUPATEN SUKOHARJO
TAHUN 2015 NOMOR 62