



SALINAN

**BUPATI MOJOKERTO
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN BUPATI MOJOKERTO
NOMOR 1 TAHUN 2016
TENTANG**

**TATA CARA PENGHITUNGAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK
DAN POKOK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
TAHUN 2016**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MOJOKERTO,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 70 Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penghitungan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak dan Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2016;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Besar Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
4. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Tahun 2013 Nomor 2);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Tahun 2012 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 1);

M E M U T U S K A N :

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENGHITUNGAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN POKOK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2016.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Mojokerto.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Mojokerto.
3. Bupati adalah Bupati Mojokerto.
4. Dinas Pendapatan adalah Dinas Pendapatan Kabupaten Mojokerto.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Mojokerto.
6. Pajak adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
7. 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.
8. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
9. Bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
10. 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.
11. Klasifikasi Bumi dan Bangunan adalah pengelompokan nilai jual bumi dan nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
12. Objek Pajak Perdesaan dan Perkotaan 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.
13. 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.
14. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
15. Zona Nilai Tanah selanjutnya disingkat ZNT 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.
16. Persil adalah sebidang tanah dengan batas-batas tertentu.
17. *Computer Assisted Valuation (CAV)* adalah program penilaian bangunan yang terintegrasi di dalam SISMIOIP.

18. PBB P2 yang terhutang adalah pokok pajak PBB P2 terhutang yang harus dibayar oleh wajib pajak.
19. Buku I adalah besarnya pajak terhutang SPPT PBB P2 untuk ketetapan pajak sampai dengan Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);
20. Buku II adalah besarnya pajak terhutang SPPT PBB P2 untuk ketetapan pajak di atas Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah);
21. Buku III adalah besarnya pajak terhutang SPPT PBB P2 untuk ketetapan pajak di atas Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah);
22. Buku IV adalah besarnya pajak terhutang SPPT PBB P2 untuk ketetapan pajak di atas Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sampai dengan Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
23. Buku V adalah besarnya pajak terhutang SPPT PBB P2 untuk ketetapan pajak di atas Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

BAB II

TATA CARA PENGHITUNGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Besarnya NJOP tanah dan bangunan disesuaikan dengan kondisi perkembangan ekonomi dengan mempertimbangkan besarnya harga pasar tanah dan besaran Daftar Biaya Komponen Bangunan.
- (2) Besarnya NJOP tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) ditentukan berdasarkan NIR.
- (3) Besarnya NJOP bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) ditentukan berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan.

Pasal 3

Penentuan NIR sebagaimana dimaksud Pasal 2 Ayat (2) ditentukan dengan cara menganalisa data harga jual transaksi pada setiap ZNT dengan 3 (tiga) alternative sebagai berikut :

- (1) Untuk ZNT yang memiliki data harga jual / transaksi terdapat 3 (tiga) atau lebih NIR ditentukan dengan cara merata – rata nilai tanah per m²;
- (2) Untuk ZNT yang hanya memiliki kurang dari 3 (tiga) data harga jual / transaksi cara menambah data pembanding sebagai obyek acuan yang nilainya sudah diketahui sehingga terdapat 3 (tiga) data harga jual / transaksi dengan mempertimbangkan :
 - a. Objek yang jenis penggunaannya sama dengan data pembanding;
 - b. Menggambarkan jenis penggunaan yang dominan pada zona yang dinilai;
 - c. Sebarannya cukup merata pada setiap zona yang dinilai;
- (3) Untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual / transaksi Analisa penentuan NIR dilaksanakan dengan membandingkan NIR dari Zona lain dengan mempertimbangkan kemiripan karakteristik zona antara lain factor lokasi, fisik, jenis penggunaan lahan / zona;

Pasal 4

- (1) Besarnya NJOP tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2), untuk wajib pajak yang termasuk dalam kategori ketetapan buku I, II dan III diberikan pengurangan.

- (2) Berdasarkan pengurangan NJOP tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditentukan sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari selisih NJOP sekarang dengan NJOP semula.
- (3) Besarnya NJOP bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (3), disesuaikan dengan kenaikan harga komponen bangunan sebesar 10% (sepuluh persen).

Pasal 5

- (1) Besarnya NJOP tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PBB P2 dihitung dengan cara menjumlahkan NJOP tanah dan bangunan.
- (2) Besarnya NJOP tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dihitung dengan cara mengalikan NJOP tanah per m² dengan luas tanah.
- (3) Besarnya NJOP tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dihitung dengan formulasi :

$$\text{NJOPt} = \text{NJOPs} \times \text{Ls}$$

Keterangan :

NJOPt : Nilai Jual Objek Pajak tanah

NJOPs : Nilai Jual Objek Pajak per satuan m²

Ls : Luas bangunan

Pasal 6

- (1) Besarnya NJOP bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (3) dihitung berdasarkan harga pasar komponen bangunan, fasilitas dan upah.
- (2) Harga pasar komponen bangunan dituangkan dalam Daftar Biaya Komponen Bangunan.
- (3) Daftar Biaya Komponen Bangunan ditetapkan oleh Kepala Dinas Pendapatan.
- (4) Proses perhitungan NJOP bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan dengan menggunakan bantuan program aplikasi *Computer Assisted Valuation (CAV)*.

Pasal 7

- (1) Besarnya NJOP tanah ketentuan buku I, II dan III sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) untuk penghitungan ketentuan, dihitung dengan cara mengurangi NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2 dengan 70% (lima puluh persen) dari kenaikan NJOP.
- (2) Besarnya NJOP tanah untuk penghitungan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dihitung dengan formulasi :

$$\text{NJOP(tp)} = \text{NJOP(d)} - [(\text{NJOP(d)} - \text{NJOPt}^0)70\%]$$

Keterangan :

NJOP(tp) : NJOP untuk penghitungan PBB P2

NJOP(d) : NJOP tanah sebagai dasar pengenaan PBB P2

NJOPt⁰ : NJOP tanah tahun 2013

BAB III
TATA CARA PENGHITUNGAN POKOK PAJAK
Paragraf 1
Penghitungan Pokok Pajak Buku I, II, III

Pasal 8

- (1) NJOP untuk penghitungan PBB P2 Buku I, II, III dihitung dengan cara mengurangi NJOP dasar pengenaan PBB P2 dengan NJOP Pengurang dan NJOPTKP.
- (2) NJOP Pengurang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dihitung dengan cara mengurangi NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2 dengan NJOP tanah tahun 2013.
- (3) Besarnya NJOP tanah untuk penghitungan PBB P2 Buku I, II, III sebagaimana dimaksud ayat (1), dihitung dengan formulasi :

$$\text{NJOP(p)} = \text{NJOP(d)} - [(\text{NJOP(d)} - \text{NJOP}^{\text{t}^0}) 70\% - \text{NJOPTKP}]$$

Keterangan :

NJOP(p) = NJOP untuk penghitungan PBB P2
 NJOP(d) = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2
 NJOP^{t⁰} = NJOP tanah tahun 2013
 NJOPTKP = NJOP Tidak Kena Pajak

- (4) Besarnya Pokok PBB P2 yang Terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan NJOP untuk penghitungan PBB P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Paragraf 2
Penghitungan Pokok Pajak Buku IV dan V

Pasal 9

- (1) NJOP untuk penghitungan PBB P2 Tahun 2016 Buku IV dan V dihitung dengan cara mengurangi NJOP dasar pengenaan PBB P2 dan NJOPTKP Besarnya NJOP tanah untuk penghitungan PBB P2 Buku IV dan V, dihitung dengan formulasi :

$$\text{NJOPp} = \text{NJOPd} - \text{NJOPTKP}$$

Keterangan :

NJOPp = NJOP untuk penghitungan PBB P2
 NJOPd = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2
 NJOPTKP = NJOP Tidak Kena Pajak

- (2) Besarnya Pokok PBB P2 yang Terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan NJOP untuk penghitungan PBB P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

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 Mojokerto.

Ditetapkan di Mojokerto
pada tanggal, 4 Januari 2016

Pj. BUPATI MOJOKERTO,

ttd

MOCH. ARDI P.

Diundangkan di Mojokerto
pada tanggal, 4 Januari 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MOJOKERTO,

ttd

HERRY SUWITO

BERITA DAERAH KABUPATEN MOJOKERTO TAHUN 2016 NOMOR 1

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MOJOKERTO
Asisten Administrasi Umum
u.b
KEPALA BAGIAN HUKUM,

NUGRAHA BUDHI SULISTYA

