



BUPATI MOJOKERTO

**PERATURAN BUPATI MOJOKERTO
NOMOR 10 TAHUN
TENTANG
TATA CARA PENGHITUNGAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK
DAN
POKOK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
TAHUN 2014**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MOJOKERTO,

- Menimbang** : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 70 dan 72 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penghitungan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak dan Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten/Kotamadya dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);
 2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak;
 6. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 9 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Mojokerto (Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Tahun 2008 Nomor 9);
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 21 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Tahun 2008 Nomor 1 Seri D);

8. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Tahun 2013 Nomor 2);
9. 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 2014.

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. NJOP meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman serta laut) dan/atau bangunan yang melekat di atasnya.

13. 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.
14. 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.
15. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
16. 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.
17. Persil adalah sebidang tanah dengan batas-batas tertentu.
18. Computer Assisted Valuation (CAV) adalah program penilaian bangunan yang terintegrasi di dalam SISMIOP.
19. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) adalah Sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi/data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dengan bantuan computer sejak dari pengumpulan data (melalui pendaftaran, pendataan dan penilaian) pemberian identitas objek pajak (Nomor Objek Pajak), perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran (berupa SPPT, STTS, DHKP, dan sebagainya), pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak, sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak melalui Pelayanan Satu Tempat.
20. PBB-P2 yang terhutang adalah pokok pajak PBB-P2 terhutang yang harus dibayar oleh wajib pajak.
21. Buku I adalah besarnya pajak terutang SPPT PBB-P2 untuk ketetapan pajak sampai dengan Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);
22. Buku II adalah besarnya pajak terutang SPPT PBB-P2 untuk ketetapan pajak di atas Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sampai dengan Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
23. Buku III adalah besarnya pajak terutang SPPT PBB-P2 untuk ketetapan pajak di atas Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
24. Buku IV adalah besarnya pajak terutang SPPT PBB-P2 untuk ketetapan pajak di atas Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sampai dengan Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
25. Buku V adalah besarnya pajak terutang 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) alternatif 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. Obyek 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 faktor 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) Besarnya pengurangan NJOP tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditentukan sebesar 60% (enam 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 tanah

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 penghitungan NJOP bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 2, dilakukan dengan menggunakan bantuan program aplikasi Computer Assisted Valuation (CAV).

Pasal 7

- (1) Besarnya NJOP tanah ketetapan buku I, II dan III sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) untuk penghitungan ketetapan, dihitung dengan cara mengurangi NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 dengan 60 % dari kenaikan NJOP.
- (2) Besarnya NJOP tanah untuk penghitungan ketetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dihitung dengan formulasi

$$\text{NJOP(tp)} = \text{NJOP(d)} - [(\text{NJOP(d)} - \text{NJOPt}^0) 60\%]$$

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 :

$$\text{NJOP(p)} = \text{NJOP(d)} - [(\text{NJOP(d)} - \text{NJOPt}^0) 60\% + \text{NJOPTKP}]$$

Keterangan :

- NJOP(p) = NJOP untuk penghitungan PBB-P2
NJOP(d) = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2
NJOPt⁰ = 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 2014 Buku IV dan V dihitung dengan cara mengurangi NJOP dasar pengenaan PBB-P2 dan NJOPTKP.
- (2) Besarnya NJOP tanah untuk penghitungan PBB-P2 Buku IV dan V, dihitung dengan formula :

$$NJOP(p) = NJOP(d) - NJOPTKP$$

Keterangan :
NJOP(p) = NJOP untuk penghitungan PBB-P2

NJOP(d) = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2

NJOPTKP = NJOP Tidak Kena Pajak

- (3) 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 10

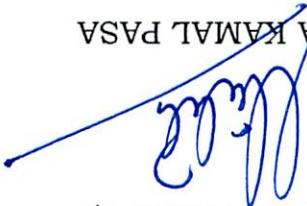
Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Mojokerto

pada tanggal 7 Januari 2019

BUPATI MOJOKERTO,



MUSTAFA KAMAL PASA

Diundangkan di Mojokerto

pada tanggal 7 Januari 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MOJOKERTO,



HERRY SUWITO