



**BUPATI TEMANGGUNG**  
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI TEMANGGUNG  
NOMOR 34 TAHUN 2019

TENTANG

TATA CARA PENDATAAN DAN PENILAIAN KEMBALI OBYEK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TEMANGGUNG,

- Menimbang :
- a. bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 16 Tahun 2011 tentang penyelenggaraan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, maka perlu mengatur tata cara pendataan dan penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dengan Peraturan Bupati;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pendataan Dan Penilaian Kembali Objek 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 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4953);
  3. Undang-Undang 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 4286);
  4. 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);

5. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 16 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2011 Nomor 16) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 17 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ( Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2017 Nomor 17, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2017 Nomor 85 );
9. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 19 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2011 Nomor 21) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 19 Tahun 2011(Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2018 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2018 Nomor 91);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Temanggung (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2016 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 68);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2018 Nomor 11);
12. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.01/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

13. Peraturan Bupati Temanggung Nomor 45 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 16 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 19 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2012 Nomor 45) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Temanggung Nomor 58 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Temanggung Nomor 45 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 16 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 19 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2015 Nomor 61);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENDATAAN DAN PENILAIAN KEMBALI OBYEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Temanggung.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Temanggung.
4. Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat SKPKD adalah perangkat daerah pada Pemerintah Daerah selaku pengguna anggaran/pengguna barang, yang juga melaksanakan pengelolaan keuangan daerah.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
6. Pendataan adalah kegiatan pencarian dan pengumpulan data Obyek dan subjek pajak bumi dan bangunan dengan menggunakan formulir SPOPD dan LSPOPD;
7. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
8. Penilai PBB-P2 adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Kepala Daerah, diberi tugas, wewenang dan Tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan penilaian PBB-P2.

9. Sket adalah gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
10. Peta Zona Nilai Tanah atau yang selanjutnya disebut Peta ZNT adalah Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat kepada batas blok.
11. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak.
12. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disebut DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap jenis penggunaan bangunan.
13. Jenis Penggunaan Bangunan adalah pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaanya.
14. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disebut 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.
15. Penilaian massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan.
16. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
17. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
18. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
19. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan selanjutnya disingkat PBB-P2, 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.
20. Camat adalah penanggung jawab dalam mengkoordinasikan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di wilayah kerjanya.
21. Kepala Desa/Lurah adalah penanggung jawab pemungutan PBB-P2 di wilayah kerjanya.
22. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
23. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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.
24. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan perpajakan daerah.

25. Pendataan dan penilaian kembali Obyek PBB-P2 adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh, mengumpulkan, mencocokkan, melengkapi data Obyek dan subjek Pajak dan melakukan penilaian kembali Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan perkembangan Wilayahnya.
26. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPOPD adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan danPerkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan perpajakan daerah.
27. Lampiran Surat Pemberitahuan Obyek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat LSPOPD adalah lampiran yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data komponen bangunan.

## BAB II,

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

- (1) Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah untuk memberikan pedoman terhadap pelaksanaan Pendataan dan penilaian kembali Obyek PBB-P2.
- (2) Tujuan ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah agar pelaksanaan Pendataan dan penilaian kembali Obyek PBB-P2, berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB III

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 3

Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini meliputi Pendataan dan Penilaian.

## BAB IV

### PENDATAAN OBJEK PBB-P2

#### Pasal 4

- (1) Pendataan Obyek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan dengan menggunakan formulir SPOPD dan LSPOPD.
- (2) Pendataan Obyek dan subjek Pajak Bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan/memilih salah satu atau kombinasi dari 4 (empat) alternatif sebagai berikut:
  - a. pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOPD dan LSPOPD;
  - b. pendataan dengan Identifikasi Obyek Pajak;
  - c. pendataan dengan Verifikasi data Obyek Pajak dan/atau;
  - d. pendataan dengan pengukuran Bidang Obyek Pajak.

#### Pasal 5

- (1) Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOPD dan LSPOPD sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) huruf a meliputi langkah langkah sebagai berikut:

- a. petugas menyampaikan SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 kepada Wajib Pajak atau kuasanya melalui Pemerintah Desa/Kelurahan;
  - b. SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 yang telah diisi dan ditanda tangani oleh Wajib Pajak atau Kuasanya, selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Desa/Kelurahan;
  - c. Pemerintah Desa/Kelurahan membuat rekapan atas SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 yang telah diterima dari Wajib Pajak atau kuasanya yang ditandatangani oleh Kepala Desa/Lurah dan diketahui oleh Camat;
  - d. petugas menerima dan meneliti kelengkapan rekapan beserta SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 yang telah diisi dan ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya;
  - e. rekapan beserta SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 tersebut selanjutnya dilakukan perekaman dalam proses pemutakhiran basis data; dan
  - f. dalam hal di dalam blok terdapat Obyek Pajak yang bernilai tinggi/mempunyai karakteristik Obyek khusus, pengisian SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 Perorangan dan dilakukan Penilaian Individu.
- (2) Pendataan dengan Identifikasi Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) huruf b meliputi langkah-langkah sebagai berikut:
- a. menggunakan konsep peta blok, Petugas Lapangan mengadakan identifikasi batas-batas Obyek PBB-P2;
  - b. Obyek PBB-P2 yang tidak dapat diidentifikasi batasnya, Petugas Lapangan melakukan pengukuran sisi Obyek PBB-P2;
  - c. Obyek PBB-P2 yang telah selesai diidentifikasi kemudian diberikan NOPD, sedangkan Obyek PBB-P2 yang bangunannya ditempel stiker NOPD;
  - d. petugas lapangan mengisikan data Obyek PBB-P2 dan Subjek Pajak pada formulir SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 serta mengonfirmasikan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan atau kuasanya;
  - e. SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 yang belum dapat dikonfirmasi kepada Wajib Pajak yang bersangkutan atau kuasanya, maka dibuatkan salinan SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 serta diserahkan kepada Perangkat Desa/Kelurahan untuk diteruskan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan. Penyerahan SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 dimaksud disertai dengan tanda terima SPOPD dan LSPOPD PBB-P2; dan
  - f. SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 yang telah dikonfirmasi tersebut selanjutnya dilakukan perekaman dalam proses pemutakhiran basis data.
- (3) Pendataan dengan Verifikasi data Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) huruf c meliputi langkah-langkah sebagai berikut:
- a. peta blok yang telah diisi dengan batas-batas bidang Obyek PBB-P2 hasil plotting/foto copy dari peta rincik, pada masing-masing bidang Obyek Pajaknya diberi nama Wajib Pajak sesuai yang terdapat dalam buku rincik;
  - b. menggunakan Peta Blok sebagaimana dimaksud pada huruf a, Petugas Lapangan mengadakan penempelan Stiker NOPD untuk Obyek PBB-P2 yang ada bangunannya sekaligus meneliti apakah ada perubahan data;
  - c. dalam hal terdapat perubahan data, maka petugas melakukan kegiatan mulai dari identifikasi dan pengukuran Obyek PBB-P2 sampai dengan mengisi SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 Sesuai dengan data yang sebenarnya serta mengonfirmasikan kepada Wajib Pajak atau kuasanya;

- d. SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 yang belum dapat dikonfirmasi kepada Wajib Pajak atau kuasanya, maka dibuatkan salinan SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 serta diserahkan kepada Perangkat Desa/Kelurahan untuk diteruskan kepada Wajib Pajak disertai dengan tanda terima SPOPD dan LSPOPD PBB-P2;
  - e. dalam hal tidak terjadi perubahan data, maka Petugas Lapangan mengisi SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 dengan menyalin data yang sudah ada pada SKPKD serta mengonfirmasikan kepada Wajib Pajak atau kuasanya; dan
  - f. SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 yang telah dikonfirmasi tersebut selanjutnya dilakukan perekaman dalam proses pemutakhiran basis data.
- (4) Pendataan dengan pengukuran Bidang Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) huruf d meliputi langkah-langkah sebagai berikut:
- a. menggunakan konsep sket/peta blok, Petugas Lapangan mengadakan pengukuran batas-bata Obyek d PBB-P2;
  - b. Obyek PBB-P2 yang telah selesai diidentifikasi kemudian diberikan NOPD, sedangkan Obyek PBB-P2 yang ada bangunannya ditempel stiker NOPD;
  - c. petugas lapangan mengisikan data Obyek PBB-P2 dan Subjek Pajak pada formulir SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 serta mengonfirmasikan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan atau kuasanya;
  - d. dalam hal SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 belum dapat dikonfirmasi kepada Wajib Pajak yang bersangkutan/kuasanya, maka dibuatkan salinan SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 serta diserahkan kepada Perangkat Desa/Kelurahan untuk diteruskan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan. Penyerahan SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 dimaksud disertai dengan tanda terima SPOPD dan LSPOPD PBB-P2; dan
  - e. SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 yang telah dikonfirmasi tersebut selanjutnya dilakukan perekaman dalam proses pemutakhiran basis data.
- (5) Bentuk, isi, dan ukuran formulir SPOPD dan LSPOPD PBB-P2 sebagaimana contoh tercantum dalam lampiran I dan II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## BAB V

### PENILAIAN OBJEK PBB-P2

#### Pasal 6

- (1) Obyek PBB-P2 terdiri dari:
  - a. Obyek Pajak umum; dan
  - b. Obyek Pajak Khusus.
- (2) Obyek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
- (3) Obyek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
  - a. jalan tol;
  - b. lapangan golf;
  - c. pabrik pengolahan kayu/semem/pupuk;

- d. tempat rekreasi;
- e. stasiun pengisian bahan bakar; dan
- f. menara.

#### Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui proses penilaian.
- (3) NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
  - a. NJOP Bumi;
  - b. NJOP Bangunan Objek Pajak Umum; dan/atau
  - c. NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus.

#### Pasal 8

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
- (3) NJOP Bumi dihitung melalui Penilaian Massal atau Penilaian Individual.

#### Pasal 9

- (1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf b dan huruf c merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.
- (3) NJOP Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf b dihitung melalui Penilaian Massal maupun Penilaian Individual.
- (4) NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf c dihitung melalui penilaian Individual.
- (5) Penilaian Individual untuk Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.

#### Pasal 10

- (1) Penilaian Massal dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
- (2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.

#### Pasal 11

- (1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap Jenis Penggunaan Bangunan.
- (2) Jenis Penggunaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:
  - a. perumahan;



- b. perkantoran;
- c. pabrik;
- d. toko/apotik/pasar/ruko;
- e. rumah sakit/klinik;
- f. olah raga/rekreasi;
- g. hotel/restoran/wisma;
- h. bengkel/gudang/pertanian;
- i. gedung pemerintahan;
- j. lain-lain;
- k. bangunan tidak kena pajak;
- l. bangunan parkir;
- m. apartemen/kondominium;
- n. pompa bensin;
- o. tangki minyak; dan
- p. gedung sekolah.

#### Pasal 12

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) dan ayat (4) dapat dilakukan dengan cara:
  - a. membandingkan dengan nilai Bangunan lain yang sejenis;
  - b. menghitung nilai perolehan baru Bangunan dikurangi dengan penyusutan; atau
  - c. menghitung pendapatan dalam satu tahun dari pemanfaatan Bangunan yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi.
- (2) Dalam melakukan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) SKPKD dapat berkerja sama dengan Penilai Pemerintah, Penilai Publik dan Instansi lain yang terkait.

### BAB VI

#### JENIS, PENDEKATAN DAN TEKNIS PENILAIAN OBYEK PBB-P2

##### Bagian Kesatu

##### Jenis Penilaian

#### Pasal 13

- (1) Jenis penilaian Obyek PBB-P2 meliputi:
  - a. Obyek Pajak umum; dan
  - b. Obyek Pajak khusus.
- (2) Obyek Pajak umum terdiri atas:
  - a. Obyek Pajak Standart
 

Obyek pajak standar adalah Obyek pajak yang memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut:

    - 1. Tanah :  $\leq 10.000 \text{ m}^2$ ;
    - 2. Bangunan : Jumlah lantai  $\leq 4$ ;
    - 3. Luas Bangunan :  $\leq 1.000 \text{ m}^2$ .

b. Obyek Pajak Non Standart

Obyek pajak non standar adalah Obyek Pajak yang memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut:

1. Tanah : > 10.000 m<sup>2</sup>;
2. Bangunan : Jumlah lantai > 4;
3. Luas Bangunan : > 1.000 m<sup>2</sup>.

(3) Obyek pajak khusus.

Bagian Kedua

Pendekatan Penilaian

Pasal 14

- (1) Pendekatan penilaian Obyek PBB-P2 dilakukan dengan dua pendekatan yaitu:
  - a. Pendekatan Data Pasar; dan
  - b. Pendekatan Biaya;
- (2) Pendekatan Data Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan obyek pajak lain yang sejenis yang Nilai Jualnya sudah diketahui. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP bumi.
- (3) Pendekatan Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, digunakan untuk penilaian bangunan yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dikurangi penyusutan, perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

Bagian Ketiga

Teknik Penilaian

Pasal 15

- (1) Teknik penilaian Obyek PBB-P2 dilakukan dengan dua cara yaitu:
  - a. penilaian massal; atau
  - b. penilaian individual.
- (2) Teknik penilaian massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan untuk obyek pajak standart, dimana NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB.
- (3) Teknik penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk obyek Pajak Non Standard dan Obyek pajak khusus.
- (4) Untuk mendukung pelaksanaan penilaian Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibangun Sistem Informasi Management PBB-P2.

BAB VII

TATA CARA PENGOLAHAN DATA HASIL PENDATAAN

DAN PENILAIAN

Pasal 16

- (1) Hasil Pendataan dan penilaian Obyek Pajak Standard yang telah dilaksanakan perekaman dan kalibrasi, selanjutnya dilakukan penetapan NJOP.

- (2) Hasil Laporan penilaian Obyek pajak non standard dan Obyek pajak khusus selanjutnya dilakukan perekaman untuk memperoleh ketetapan NJOP.
- (3) Penetapan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan keputusan Bupati.
- (4) Berdasarkan keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selanjutnya dilakukan penerbitan SPPT PBB-P2.

BAB VIII,  
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 Temanggung.

Ditetapkan di Temanggung  
pada tanggal **16 Mei 2019**

BUPATI TEMANGGUNG,

  
M. AL KHADZIQ

Diundangkan di Temanggung  
pada tanggal **16 Mei 2019**

Pj. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN TEMANGGUNG  
ASISTEN PEMERINTAHAN DAN KESRA



SUYONO