



**BUPATI PANGANDARAN
PROVINSI JAWA BARAT**

PERATURAN BUPATI PANGANDARAN

NOMOR 12 TAHUN 2016

TENTANG

**PENILAIAN DAN DASAR PENGENAAN OBJEK DAN SUBJEK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PANGANDARAN,

- Menimbang : a. bahwa Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- b. bahwa dalam rangka pelaksanaan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana dimaksud huruf a, perlu penilaian 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 huruf a dan b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penilaian dan Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara;
5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

8. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2012 tentang Pembentukan Kabupaten Pangandaran di Provinsi Jawa Barat;
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dua kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak;
12. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
15. Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 7 tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
16. Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 3 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Pangandaran sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 41 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Pangandaran.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENILAIAN DAN 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 Pangandaran;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah;
3. Bupati adalah Bupati Pangandaran;
4. Dinas adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pangandaran;

5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pangandaran;
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut 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;
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan;
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pendalaman dan/atau laut;
9. 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;
10. Klasifikasi NJOP adalah pengelompokan nilai jual Rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan/atau NJOP Bangunan;
11. Objek Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut objek pajak 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;
12. Subjek Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan;
13. 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;
14. DBKB 2000 adalah daftar biaya komponen bangunan yang berupa aplikasi untuk memudahkan cara menghitung objek pajak individual;
15. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona;
16. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas kelompok 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;
17. Objek Pajak Umum adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan;
18. Objek Pajak Standar adalah objek pajak yang memiliki kriteria tertentu;
19. Objek Pajak Non Standar adalah objek pajak yang tidak memiliki kriteria objek pajak standar;
20. Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaanya memiliki arti yang khusus;
21. 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;

22. Penilaian Massal adalah proses penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar;
23. Penilaian Individual adalah proses penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak;
24. Pendekatan data pasar adalah cara penentuan NJOP dengan cara 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;
25. Pendekatan biaya adalah cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya;
26. Pendekatan kapitalisasi pendapatan adalah cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut;
27. Penyusutan adalah berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keusangan/ penurunan kondisi fisik bangunan;
28. 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 dari objek pajak umum dan objek pajak khusus.
- (2) Jenis objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. objek pajak standar
 - b. objek pajak non standar
- (3) Objek pajak standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, adalah objek pajak yang memenuhi kriteria sebagai berikut :
 - a. tanah : $< 10.000 \text{ m}^2$
 - b. bangunan : Jumlah Lantai < 4
 - c. luas bangunan : $< 1.000 \text{ m}^2$
- (4) Objek pajak non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut :
 - a. tanah : $\geq 10.000 \text{ m}^2$
 - b. bangunan : Jumlah Lantai ≥ 4
 - c. luas bangunan : $\geq 1.000 \text{ m}^2$
- (5) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus seperti :
 - a. lapangan golf;
 - b. pelabuhan laut;
 - c. pelabuhan udara;
 - d. jalan tol;
 - e. pompa bensin;
 - f. taman rekreasi dan lain-lain.

Bagian Kedua
Penilaian Objek Pajak

Pasal 3

- (1) Penilaian objek pajak bumi dan bangunan digunakan sebagai dasar penentuan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak.
- (2) Penilaian objek pajak PBB-P2 sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan dengan pendekatan penilaian sebagai berikut :
 - a. pendekatan data pasar;
 - b. pendekatan biaya;
 - c. pendekatan kapitalis pendapatan.
- (3) Pendekatan Data Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a yaitu 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.
- (4) Pendekatan Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, yaitu cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
- (5) Pendekatan Kapitalis Pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, yaitu cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut.
- (6) Penilaian berdasarkan pendekatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui proses dengan menggunakan bantuan komputer (computer assisted valuation) dengan kriteria yang telah ditentukan.

Pasal 4

- (1) Penilaian objek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dilaksanakan dengan dua cara yaitu :
 - a. penilaian masal; dan
 - b. penilaian individual.
- (2) Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan terhadap objek pajak standar sebagaimana dimaksud pada pasal 2 ayat (3).
- (3) Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan terhadap objek pajak non standar dan objek pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) dan ayat (5). Dengan menggunakan bantuan aplikasi DBKB 2000.

BAB III
DASAR PENGENAAN PBB-P2

Pasal 5

- (1) Penilaian objek PBB dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten dan /atau oleh Tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan menggunakan pendekatan penilaian yang telah ditentukan.
- (3) Hasil penilaian objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Pasal 6

- (1) Penilaian massal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dapat berupa :
 - a. penilaian massal tanah; dan
 - b. penilaian massal bangunan dengan menyusun DBKB objek pajak standar.
- (2) Ketentuan lebih rinci mengenai tatacara penilaian objek PBB secara massal tercantum dalam Lampiran I dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 7

- (1) Penilaian secara individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dapat berupa :
 - a. penilaian individual untuk objek pajak berupa bumi dengan pendekatan data pasar;
 - b. penilaian individual baik untuk tanah maupun bangunan dengan pendekatan biaya; dan
 - c. penilaian individual untuk objek pajak bangunan dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (2) Ketentuan lebih rinci mengenai tatacara pelaksanaan penilaian objek PBB secara individual tercantum dalam Lampiran II dan merupakan bagian yang 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 Pangandaran.

Ditetapkan di Parigi
pada tanggal 17 Maret 2016
BUPATI PANGANDARAN,

Ttd/Cap

H. JEJE WIRADINATA

Diundangkan di Parigi
pada tanggal 17 Maret 2016
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN

Ttd/Cap

M A H M U D
BERITA DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN
TAHUN 2016 NOMOR 12

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI PANGANDARAN
NOMOR : 12 TAHUN 2016
TANGGAL : 17 MARET 2016

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR
TATACARA PELAKSANAAN PENILAIAN MASAL OBJEK PBB-P2

A. Deskripsi

Prosedur operasi ini menguraikan tata cara Penilaian Masal Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

B. Dasar Hukum

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2012 tentang Pembentukan Kabupaten Pangandaran di Provinsi Jawa Barat;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 7 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

C. Pihak yang terkait

1. Kepala DPPKAD;
2. Sekretaris DPPKAD;
3. Kepala Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;
4. Kepala Seksi pada Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;
5. Unsur Fungsional Umum pada Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;
6. Tenaga Penilai PBB;
7. Camat pada Kecamatan yang membawahi lokasi Penilaian Masal;
8. Kepala Desa, pada Desa lokasi Penilaian Masal.

D. Dokumen yang disiapkan

1. Surat tugas pendata;
2. DHOP;
3. DHKP;
4. Peta blok;
5. Data Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak;
6. Daftar Biaya Komponen Bangunan dan Upah Kerja Tahun Pajak berjalan.

E. Dokumen yang dihasilkan

1. Laporan hasil kegiatan Penilaian Masal;
2. Data Objek dan Subjek Pajak sesuai dengan kondisi fisik;
3. Data NIR dan ZNT sesuai dengan harga pasaran;
4. NJOP sesuai dengan harga pasaran.

F. Prosedur Kerja

1. Kepala Seksi PDI mendisposisi Pelaksana untuk membuat konsep Rencana Kerja Penilaian Masal Objek Pajak PBB-P2;
2. Kepala Seksi PDI menyusun konsep Rencana Kerja Penilaian Masal Objek pajak PBB-P2 dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Bidang PBB,BPHTB dan Dana Perimbangan untuk ditandatangani, yang selanjutnya diserahkan kepada Petugas Penilai;

3. Petugas Penilai melaksanakan kegiatan penilaian masal dan melakukan verifikasi lapangan serta membuat konsep laporan penilaian masal, kemudian meneruskannya ke Kasi Penetapan dan Penerimaan;
4. Kasi Penetapan dan Penerimaan meneliti kelengkapan hasil penilaian dan memaraf laporan penilaian masal kemudian menyerahkan laporan tersebut kepada kepala Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;
5. Kepala Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan meneliti dan menandatangani hasil penilaian masal, dan melaporkannya kepada Kepala Dinas PPKAD;
6. Kepala Seksi PDI mendisposisi ke Pelaksana Seksi PDI untuk merekam laporan penilaian masal dan menatausahakan laporan penilaian masal yang ditandatangani oleh Kepala Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;
7. Selesai.

Waktu pelaksanaan rangkaian kegiatan penilaian masal sampai dengan selesai paling lama 6 (empat) bulan.

BUPATI PANGANDARAN,

Ttd/Cap

H. JEJE WIRADINATA

Diundangkan di Parigi
pada tanggal 17 Maret 2016
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN

Ttd/Cap

M A H M U D
BERITA DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN
TAHUN 2016 NOMOR 12

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR
TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN INDIVIDU OBJEK PBB-P2

A. Deskripsi

Prosedur operasi ini menguraikan tata cara penilaian individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan PBB-P2.

B. Dasar Hukum

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2012 tentang Pembentukan Kabupaten Pangandaran di Provinsi Jawa Barat;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 7 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

C. Pihak yang terkait

1. Kepala DPPKAD;
2. Sekretaris DPPKAD;
3. Kepala Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;
4. Kepala Seksi pada Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;
5. Unsur Fungsional Umum pada Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;
6. Tenaga Penilai Individu PBB;
7. Camat, Kecamatan yang membawahi lokasi Penilaian Individu;
8. Kepala Desa, pada Desa lokasi Penilaian Individu.

D. Data yang diperlukan dan/atau Formulir yang digunakan

1. Bukti atau Keterangan Kepemilikan Tanah dan Bangunan;
2. Keterangan Identitas Wajib Pajak;
3. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP);
4. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP);
5. Formulir / Form lain yang diperlukan.

E. Prosedur Kerja

1. Kepala Seksi PDI mendisposisi Pelaksana untuk membuat konsep Rencana Kerja Penilaian Individu Objek Pajak PBB-P2;
2. Kepala Seksi PDI menyusun konsep Rencana Kerja Penilaian Individu Objek pajak PBB-P2 dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan untuk ditandatangani, yang selanjutnya diserahkan kepada Petugas Penilai;
3. Petugas Penilai melaksanakan kegiatan penilaian individu dan melakukan verifikasi lapangan serta membuat konsep laporan penilaian individu untuk diketahui Kasi PDI kemudian meneruskannya ke Kasi Penetapan dan Penerimaan;
4. Kasi Penetapan dan Penerimaan meneliti kelengkapan hasil penilaian dan memaraf laporan penilaian individu kemudian menyerahkan laporan tersebut kepada Kepala Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;

5. Kepala Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan meneliti dan menandatangani hasil penilaian individu, dan melaporkannya kepada kepala Dinas PPKAD;
6. Kepala Seksi PDI mendisposisi ke Pelaksana Seksi PDI untuk merekam laporan individu dan menatausahakan laporan penilaian individu yang ditandatangani oleh Kepala Bidang PBB, BPHTB dan Dana Perimbangan;
7. Selesai.

Waktu pelaksanaan rangkaian kegiatan penilaian individu sampai dengan selesai paling lama 6 (empat) bulan.

BUPATI PANGANDARAN,

Ttd/Cap

H. JEJE WIRADINATA

Diundangkan di Parigi
pada tanggal 17 Maret 2016
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN

Ttd/Cap

M A H M U D
BERITA DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN
TAHUN 2016 NOMOR 12