



## **BUPATI KENDAL**

PROVINSI JAWA TENGAH  
PERATURAN BUPATI KENDAL  
NOMOR 66 TAHUN 2017

TENTANG

TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN  
DI KABUPATEN KENDAL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KENDAL,

- Menimbang : a. bahwa dengan diberlakukannya Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Kendal dan untuk mengoptimalkan pendapatan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dengan mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat, maka Peraturan Bupati Kendal Nomor 18 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kendal tidak sesuai dengan kondisi sekarang sehingga perlu dicabut dan diganti;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kendal;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
6. 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 5679);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 12, 13, 14 dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Jawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
11. 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);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak

- sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 417);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
  15. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2007 Nomor 11 Seri E No.1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 3 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2008 Nomor 3 Seri E No.2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 31);
  16. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2011 Nomor 11 Seri B No.1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 75);
  17. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 6 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Daerah Kabupaten Kendal (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2016 Nomor 6 Seri E No. 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 157);
  18. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Kendal (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2016 Nomor 8 Seri D No. 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 159);

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN KENDAL.

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kendal.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Kendal.
4. Badan Keuangan Daerah yang selanjutnya disebut Bakeuda adalah Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal.
5. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh

orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

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, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
7. Pendataan adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan prosedur pemeliharaan basis data yang dilakukan melalui kegiatan pendataan objek dan subjek pajak atau penilaian objek.
8. 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.
9. Subjek 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.
10. Wajib 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.
11. 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.
12. Pemeliharaan basis data adalah pelaksanaan pemeliharaan basis data yang telah terbentuk karena adanya perubahan data objek dan subjek pajak.
13. Penilaian Massal adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)*.
14. Penilaian Individu adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan karakteristik dari setiap objek pajak.
15. *Computer Assisted Valuation yang selanjutnya disebut CAV* adalah proses penilaian dengan bantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
16. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah suatu 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 wilayah administrasi kelurahan yang tidak terikat kepada batas blok.

17. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
18. Penyusutan adalah berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keusangan/penurunan kondisi fisik bangunan.

## BAB II TATA CARA PENENTUAN DAN PENETAPAN BESARNYA NJOP

### Bagian Kesatu

#### Tata Cara Penentuan Besarnya NJOP

##### Pasal 2

- (1) Dasar Pengenaan PBB adalah NJOP.
- (2) Besaran NJOP diperoleh dari harga rata-rata yang diperoleh secara wajar, dan dalam hal tidak terdapat transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan dengan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.
- (3) Penentuan besarnya NJOP dilakukan menggunakan pendekatan/metode penilaian massal dan penilaian individu terhadap Obyek PBB-P2.

##### Pasal 3

- (1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), merupakan suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- (2) Nilai perolehan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), merupakan suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- (3) NJOP Pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), merupakan suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

##### Pasal 4

Pelaksanaan Penilaian Objek PBB-P2 dengan menggunakan pendekatan/metode penilaian massal dan penilaian

individu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Penilaian massal, dalam system ini NJOP dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata yang terdapat pada Zona Nilai Tanah, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan; dan
- b. Penilaian individu, sistem ini diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi/tertentu, baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program dengan memperhitungkan karakteristik dari objek pajak tersebut.

#### Pasal 5

Bakeudadapat melakukan kegiatan penilaian masal dan penilaian individu dengan tujuan penyempurnaan basis data dan penentuan besarnya NJOP.

#### Pasal6

- (1) Dalam melakukan kegiatan penilaian objek PBB-P2 dalam rangka pemeliharaan basis data guna penentuan besarnya NJOP, Bakeuda dapat bekerjasama dengan instansi pemerintah terkait/pihak ketiga.
- (2) Penilaian objek PBB-P2 dalam rangka pemeliharaan basis data guna penentuan besarnya NJOP dengan bekerjasama dengan instansi pemerintah terkait/pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan oleh Kepala Bakeuda.
- (3) Pelaksanaan kegiatan penilaian objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dengan rencana kerja dan mendapatkan persetujuan dari Bupati.

#### Pasal 7

Hasil kegiatan penilaian objek PBB-P2 merupakan data dasar dalam penentuan NJOP.

### Bagian Kedua Penetapan Besarnya NJOP

#### Pasal 8

- (1) Bupati menetapkan besaran NJOP berdasarkan penilaian objek PBB-P2 dengan mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat di daerah.
- (2) Pertimbangan kondisi sosial ekonomi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui kajian yang secara teknis dilakukan oleh Bakeuda.
- (3) Dalam mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat melakukan penyesuaian hasil penilaian untuk ditetapkan menjadi NJOP.
- (4) Besaran NJOP ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

### BAB III PETUGAS PENILAI

#### Pasal 9

- (1) Dalam menjalankan tugasnya, petugas penilai objek PBB-P2 wajib menaati ketentuan perundang-undangan.
- (2) Setiap Petugas yang melaksanakan kegiatan penilaian objek PBB-P2 dalam rangka penentuan besarnya NJOP dilarang membocorkan keterangan dan data kepada pihak lain tanpa seizin pejabat yang berwenang dan wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau diberitahukan oleh Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau ayat (2) dikenakan sanksi sesuai peraturan di bidang disiplin pegawai dan ketentuan perundang-undangan.

#### Pasal 10

Ketentuan lebih lanjut mengenai Standar Operasional Prosedur Penilaian Objek PBB-P2 dalam rangka pemeliharaan basis data guna penentuan besarnya NJOP diatur lebih lanjut oleh Kepala Bakeuda.

### BAB IV KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 11

Dalam hal Bakeuda berubah nomenklatur dan berakibat tugas dan fungsinya berubah maka tugas yang menjadi kewenangannya dilaksanakan oleh Organisasi Perangkat Daerah yang mempunyai tugas dan fungsi pendapatan daerah.

#### Pasal 12

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh Kepala Bakeuda.

### BAB V KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 13

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati Kendal Nomor 18 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kendal (Berita Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2013 Nomor 18 Seri B No. 7) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

## Pasal 14

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kendal  
pada tanggal 20 Desember 2017

BUPATI KENDAL

Cap ttd

MIRNA ANISA

Ditetapkan di Kendal  
Pada tanggal 20 Desember 2017

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN KENDAL,

Cap ttd

MOH. TOHA

BERITA DAERAH KABUPATEN KENDAL TAHUN 2017 NOMOR 67