



WALIKOTA PEKALONGAN

PERATURAN WALIKOTA PEKALONGAN

NOMOR **29** TAHUN 2012

TENTANG

TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA PEKALONGAN,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Pekalongan Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu menetapkan Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Provinsi Djawa Tengah, Djawa Barat, Djawa Timur dan Daerah Istimewa Jogjakarta, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Kota-kota Besar dan Kota-kota Ketjil di Djawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
 3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia) Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1988 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan dan Kabupaten Daerah Tingkat II Batang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3381);
 5. Peraturan Daerah Kota Pekalongan Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Pekalongan Tahun 2011 Nomor 8);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Pekalongan.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah Kota Pekalongan.
3. Walikota adalah Walikota Pekalongan.
4. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah disingkat DPPKAD adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Pekalongan.
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. 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.
7. Objek Pajak adalah Bumi dan/atau Bangunan.
8. Pajak Bumi dan Bangunan selanjutnya disingkat PBB adalah pajak atas Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
9. Bumi adalah permukaan bumi meliputi tanah dan perairan, pedalaman serta laut Wilayah Kota.
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. Subjek Pajak adalah orang Pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
12. 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.
13. Pemeliharaan basis data adalah pelaksanaan pemeliharaan basis data yang telah terbentuk karena adanya perubahan data objek dan subjek pajak. Dalam pelaksanaan pemeliharaan basis data yang menyangkut perubahan data seperti pendaftaran objek pajak baru, pemecahan atau penggabungan, tidak dibenarkan dilakukan perubahan data numeris sebelum dilakukan pemutakhiran data grafisnya.

14. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya di singkat SPOP, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
15. Penilaian Individu adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.
16. 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)*.
17. *Computer Assisted Valuation (CAV)* adalah proses penilaian dengan bantuan komputer proses dengan kriteria yang sudah ditentukan.
18. Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat pada batas blok.
19. Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) adalah nilai yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
20. Daftar biaya dan komponen bangunan disingkat DBKB adalah Daftar Biaya Komponen Bangunan sebagai dasar menghitung NJOP.
21. Penyusutan adalah berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keusangan/penurunan kondisi fisik bangunan.

BAB II

TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NJOP

Pasal 2

- (1) Dasar Pengenaan PBB adalah NJOP.
- (2) Penentuan besarnya NJOP diperoleh dari harga rata-rata yang diperoleh secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli NJOP ditentukan dengan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pengganti.

Pasal 3

- (1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan /metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama serta telah diketahui harga jualnya.
- (2) Nilai perolehan baru, adalah 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) Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode/penentuan nilai jual suatu objek

pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Pasal 4

Pelaksanaan Penilaian Objek PBB dilaksanakan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

- a. Penilaian massal, dalam sistem ini NJOP dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata yang terdapat pada Zona Nilai Tanah, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB.
- 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. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pasal 5

- (1) DPPKAD dapat melakukan kegiatan penilaian massal dan penilaian individu dengan tujuan guna pengembangan dan penyempurnaan basis data PBB dan penentuan besarnya NJOP.

Pasal 6

Setiap petugas yang melaksanakan kegiatan penilaian objek PBB dalam rangka penentuan besarnya NJOP wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau diberitahukan oleh wajib pajak sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Peraturan Daerah Kota Pekalongan Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Pasal 8

- (1) Dalam melakukan kegiatan penilaian objek PBB dalam rangka pemeliharaan basis data PBB guna penentuan besarnya NJOP, DPPKAD dapat bekerja sama dengan kantor pertanahan dan/atau instansi lain yang terkait.
- (2) Penilaian objek PBB dalam rangka penentuan besarnya NJOP dan pemeliharaan basis data dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan dan ditunjuk kantor DPPKAD.
- (3) Rencana kerja penilaian disusun per sumber dana dan harus mendapatkan persetujuan dari Walikota.

Pasal 9

- (1) Biaya pelaksanaan penilaian objek PBB dapat dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Pekalongan.
- (2) Standar biaya pendataan dan penilaian yang bersumber pada APBD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan DPKB untuk penilaian massal dan individu akan ditinjau dan disesuaikan secara periodik oleh DPPKAD.
- (3) Tata cara pertanggungjawaban dan pengawasan keuangan sebagai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 10

- (1) Petunjuk pelaksanaan penilaian objek PBB Dalam Rangka Pemeliharaan Basis Data Guna Penentuan Besarnya NJOP diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala DPPKAD.

(2) Petunjuk pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan Standar Biaya Penilaian Objek PBB dalam Rangka Pemeliharaan Basis Data Guna Penentuan Besarnya NJOP.

BAB III

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11





Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2013.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Pekalongan.

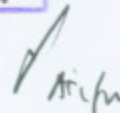
Ditetapkan di Pekalongan,
pada tanggal **6 Agustus 2012**

WALIKOTA PEKALONGAN,



MOHAMAD BASYIR AHMAD

PENANGGUNG JAWAB		
No.	JABATAN	PARAF
1.	SEWA	
2.	ASISTEN I	
3.	KASAB HUKUM	
4.	KASUBAG	


Atiphi