



**BUPATI LEBONG
PROVINSI BENGKULU**

**PERATURAN BUPATI LEBONG
NOMOR 16 TAHUN 2016**

TENTANG

**PENILAIAN SEMI INDIVIDU PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB - P2) ATAS OBJEK PAJAK RUMAH
TEMPAT TINGGAL/RUMAH TOKO (RUKO)**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LEBONG

- Menimbang :**
- a. bahwa banyaknya bangunan hunian tempat tinggal dan rumah toko dengan spesifikasi yang dapat dinilai secara semi individu;
 - b. bahwa untuk melaksanakan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP-533/PJ/200 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP);
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b di atas, perlu ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1967 tentang Pembentukan Provinsi Bengkulu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1967 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2828);
 2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42,

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

3. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Lebong dan Kabupaten Kepahiang di Provinsi Bengkulu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4349);
4. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4422);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah 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 Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengolahan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);

7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
8. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;
9. Peraturan Bupati Nomor 25 Tahun 2015 tentang Standar Biaya Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Lebong.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENILAIAN SEMI INDIVIDU PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB - P2) ATAS OBJEK PAJAK RUMAH TEMPAT TINGGAL/RUMAH TOKO (RUKO)

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

- (1) *Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Lebong.*
- (2) *Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat DPPKAD adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lebong.*
- (3) *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 mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*
- (4) *Pemungutan adalah suatu proses dimulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak.*
- (5) *Penilaian Semi Individu yang selanjutnya disingkat penilaian adalah proses penghitungan besaran nominal pajak terutang yang harus dibayar oleh wajib pajak atas kepemilikan asset.*

- (6) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan 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, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
- (7) Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
- (8) Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
- (9) Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang di atasnya melekat hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- (10) Wajib Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut 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 perundangan-undangan perpajakan daerah.
- (11) Penanggungjawab PBB-P2 yang selanjutnya disebut penanggungjawab adalah pejabat yang karena jabatannya sebagai kepala desa/lurah bertanggungjawab atas keberhasilan pelunasan PBB-P2 dan pengamanan uang setoran PBB-P2 di wilayah kerjanya.
- (12) Pengawas Pemungutan PBB-P2 adalah pejabat yang karena jabatannya sebagai camat bertugas mengawasi pelaksanaan pelunasan dan pengaman uang pembayaran PBB-P2 serta bertanggungjawab atas keberhasilan proses pelunasan PBB-P2 di wilayah kerjanya.
- (13) Petugas Pemungut PBB-P2 yang selanjutnya disebut petugas pemungut adalah petugas yang ditunjuk oleh Kepala Desa/Lurah dengan surat perintah yang mempunyai tugas memungut PBB-P2 di wilayah kerjanya dan bertanggungjawab kepada Kepala Desa/Lurah.
- (14) Tahap Identifikasi adalah tahap untuk mengetahui secara detail properti yang akan dilakukan penilaian.

BAB II

OBJEK DAN SUBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) ATAS OBJEK PAJAK RUMAH TEMPAT TINGGAL/RUMAH TOKO (RUKO)

Pasal 2

Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

- a. Objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan
 1. Bumi adalah permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia.;
 2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan

- b. Termasuk pengertian Bangunan adalah :
1. Bangunan rumah tempat tinggal;
 2. Pagar rumah;
 3. Kolam renang.
- c. Spesifikasi Bangunan yang dapat dinilai secara semi individu adalah :
Bangunan Hunian Tempat Tinggal dan/atau Ruko;
Rumah dan/atau Ruko dengan ukuran :

Luas Bangunan	: 200 M2
Dinding	: Semen/beton
Atap	: Seng/Metal Alloy sejenis
Lantai	: Semen/beton/keramik
Pagar	: 75 m

Pasal 3
Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Subjek/wajib pajak PBB adalah orang 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, antara lain :

- a. Pemilik;
- b. Penghuni;
- c. Pengontrak;
- d. Penggarap;
- e. Pemakai;
- f. Penyewa

BAB III
PROSEDUR PENILAIAN SEMI-INDIVIDU PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
(PBB) ATAS OBJEK PAJAK RUMAH TEMPAT TINGGAL/RUMAH TOKO
(RUKO)

Pasal 4

Proses penilaian semi individu melalui tahapan sebagai berikut :

1. Tahap Identifikasi
Pada tahap ini terdiri dari :
 - a. Identifikasi Properti, meliputi kegiatan untuk mengenal dan mengetahui segala sesuatu yang berkaitan dengan properti yang akan dinilai, properti pembanding dan pasar properti.
 - b. Tanggal Penilaian adalah tanggal pada saat penilaian atau perhitungan manfaat ekonomi akan dinyatakan. Tanggal penilaian ini sangat penting untuk menerangkan kapan dasar penilaian itu diambil.
 - c. Tujuan Penilaian dan Jenis Nilai yang dikehendaki untuk tujuan jual beli, sewa, asuransi, agunan, pembebasan tanah, go-public, lelang, untuk penetapan pajak, asuransi, penggabungan usaha dan sebagainya. Tujuan penilaian ini perlu dinyatakan secara jelas dan spesifik dalam laporan penilaian.

- d. Jenis Nilai yang dikehendaki bergantung pada tujuan penilaiannya. Misalnya dalam penilaian untuk tujuan jual beli, produk akhir jenis nilai yang dikehendaki adalah nilai pasar wajar (*fair market value*), untuk tujuan asuransi, nilai yang dikehendaki adalah nilai asuransi, untuk lelang (*auktion*), jenis nilai yang dikehendaki adalah nilai jual paksa (*forced sale value*), dan sebagainya.
 - e. Asumsi dan kondisi pembatas, dibuat untuk mengetahui batasan dan tanggung jawab seorang penilai. Syarat pembatas juga dipakai untuk membatasi penggunaan laboran penilaian oleh pihak lain yang tidak berkepentingan.
2. Tahap Survei Pendahuluan
- Merupakan segenap pekerjaan persiapan yang sebelum melakukan pekerjaan penilaian meliputi:
- a. Perencanaan Kerja
Perencanaan kerja ini meliputi: pembagian tugas dan tanggung jawab tiap personel; perencanaan biaya; sarana pendukung (peralatan, sarana transportasi), jadwal kegiatan; dan lain-lain.
 - b. Data-data yang diperlukan
Terdapat dua jenis data yang harus dikumpulkan :
 - Data umum ini meliputi informasi-informasi berkenaan dengan : prinsip-prinsip, kekuatan/keunggulan dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti, yaitu informasi-informasi berkenaan dengan trend sosial, ekonomi, pemerintahan dan lingkungan yang berpengaruh terhadap nilai properti.
 - Data khusus adalah data-data yang berkaitan langsung dengan properti yang akan dinilai serta properti-properti pembandingnya. Data khusus ini meliputi data secara detail mengenai fisik, data lokasional, data biaya, data pendapatan dan pembelanjaan, sebagaimana yang terdapat juga pada properti pembanding.
 - c. Personel dan waktu yang diperlukan
Personel dan waktu yang diperlukan ditentukan oleh jangka waktu yang dikehendaki oleh pemberi tugas dan kompleksitas properti yang dinilai. Jumlah personel dan waktu yang diperlukan ini biasanya tergantung pada beban kerja penilaian yang akan dilakukan, di mana beban ini tergantung pada tipe properti yang dinilai, skala properti, tujuan penilaian, tingkat kesulitan dalam pengukuran di lapangan serta instrumen yang diperlukan.
3. Tahap pengumpulan dan evaluasi data
- Pada tahap ini data yang diperoleh dikelolah dan dianalisis, sehingga member gambaran terhadap objek pajak yang telah dinilai.
4. Tahap Penilai Akhir
- Pada tahap ini, objek pajak telah ditetapkan besaran nominal pajak terutang yang harus dibayar oleh subjek pajak dan siap dicetak ke DHKP.

BAB IV
PENAGIHAN DAN PELUNASAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) ATAS
OBJEK PAJAK RUMAH TEMPAT TINGGAL/RUMAH TOKO (RUKO)

Pasal 5
Penagihan Pajak terutang akan dilakukan setiap tahunnya melalui Kepala Desa/Lurah dan/atau Camat setempat setelah diterbitkannya DHKP

Pasal 6
Pelunasan Pajak Terutang dapat dilakukan melalui Kepala Desa/Lurah dan/atau Camat dan melalui Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tubei
pada tanggal 26 April 2016


BUPATI LEBONG

H. ROSJONSYAH

Diundangkan di Tubei
pada tanggal 26 April 2016

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN LEBONG


MIRWAN EFFENDI

