



BUPATI DELI SERDANG
PROVINSI SUMATERA UTARA

SALINAN

PERATURAN BUPATI DELI SERDANG
NOMOR 9 TAHUN 2024

TENTANG

PENETAPAN KLASIFIKASI DAN BESARAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2024

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DELI SERDANG,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, 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 berdasarkan proses penggalian potensi, penilaian dan perhitungan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar atas objek Pajak, perlu dilakukan penyesuaian terhadap Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu ditetapkan Peraturan Bupati Deli Serdang tentang Penetapan Klasifikasi dan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024;
- Mengingat :
1. Undang-Undang drt Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-kabupaten dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);

2. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. 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 5450);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Deli Serdang (Lembaran Daerah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2016 Nomor 3) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 9 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 3

Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Deli Serdang (Lembaran Daerah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2021 Nomor 9);

8. Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2024 Nomor 1)

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENETAPAN KLASIFIKASI DAN BESARAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2024

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Deli Serdang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Deli Serdang.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang.
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, di kuasai dan/atau di 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 kedalaman serta laut wilayah Kabupaten Deli Serdang.

8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang di tanam atau di lekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan pedalaman dan atau laut.
9. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang di peroleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP di tentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.
10. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman NJOP bumi dan NJOP bangunan.
11. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar yang di buat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan atau biaya komponen material bangunan atau komponen fasilitas bangunan.
12. Nilai indikasi rata rata adalah nilai pasar rata rata yang dapat mewakili nilai tanah atau zona nilai tanah.
13. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek yang mempunyai sesuatu nilai indikasi rata-rata yang di batasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam atau wilayah administrasi kelurahan dan pedesaan, penentuan batas zona nilai tanah tidak terkait pada batas blok.
14. Penyesuaian yaitu upaya pendekatan yang dilakukan untuk penyelarasan suatu keadaan dengan keadaan lain yang memiliki beberapa persamaan.
15. Perkembangan wilayah adalah suatu kondisi yang menggambarkan terjadinya perubahan disuatu wilayah, hal ini bisa disebabkan pembangunan atau perkembangan lingkungan, keadaan ini diikuti dengan meningkatnya nilai jual di lokasi tersebut.

BAB II
KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NJOP PBB-P2

Pasal 2

Klasifikasi dan Besaran NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 pada masing-masing Desa/Kelurahan se-Kabupaten Deli Serdang.

Pasal 3

- (1) Klasifikasi dan Besaran NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 memuat NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
- (2) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan berdasarkan nilai indikasi rata-rata dalam suatu ZNT.
- (3) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dirinci dalam DBKB digunakan sebagai dasar perhitungan nilai bangunan.

Pasal 4

- (1) Kepala Badan dapat menetapkan Klasifikasi dan NJOP PBB P2 dalam hal terjadi penambahan dan perubahan kode ZNT dan NJOP PBB-P2, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. adanya hasil penelitian individu objek non standard dan objek khusus dalam rangka penggalian potensi PBB-P2.
 - b. adanya hasil pendekatan dan pemutakhiran objek dan subjek pajak PBB-P2.
 - c. berdasarkan pendaftaran objek Pajak atas permohonan Wajib Pajak.
 - d. dikabulkannya permohonan keberatan Wajib Pajak atas penetapan PBB-P2 dan
 - e. dikabulkannya permohonan pembetulan Wajib Pajak atas surat pemberitahuan pajak terutang PBB-P2.
- (2) Penetapan Klasifikasi dan NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Badan dengan menerbitkan Keputusan Kepala Badan.
- (3) Hasil penetapan Kepala Badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar penetapan klasifikasi dan NJOP PBB-P2 Tahun berikutnya dalam Peraturan Bupati

Pasal 5

Penggunaan Klasifikasi dan NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 hanya untuk kepentingan perpajakan daerah.

Pasal 6

Penetapan Klasifikasi dan NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tercantum dalam Lampiran I sampai dengan Lampiran XXVIII peraturan Bupati ini.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 01.A Tahun 2019 tentang Penetapan Klasifikasi dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

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 Deli Serdang.

Ditetapkan di Lubuk Pakam
pada tanggal 6 Maret 2024

BUPATI DELI SERDANG

Ttd

M. ALI YUSUF SIREGAR

Diundangkan di Lubuk Pakam
Pada tanggal 25 Maret 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG

Ttd

TIMUR TUMANGGOR
Berita Daerah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2024 Nomor 9

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM


MHD. MUSLIH SIREGAR, SH
NIP. 19840820 201001 1 017