



WALI KOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 2 TAHUN 2024

TENTANG

PEDOMAN TEKNIS PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERKOTAAN DAN PERDESAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURABAYA,

- Menimbang : bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 7 ayat (9) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Pedoman Teknis Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

3. 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 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);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 6322);
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 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2021 tentang Perubahan atas 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 2021 Nomor 186);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);

9. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10) sebagaimana telah diubah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 3 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 3);
10. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2023 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 5);
11. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 90 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 90).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.
3. Walikota adalah Walikota Surabaya.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya
6. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.

8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan 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.
9. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
11. 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.
12. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN) atau Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
13. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
14. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah formulir yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data rinci objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
15. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap jenis penggunaan bangunan.
16. Jenis Penggunaan Bangunan adalah pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.

17. 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.
18. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut *Computer Assisted Valuation* (CAV) dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal* (CAMA).
19. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
20. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
21. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Peraturan Walikota ini ditetapkan dengan maksud untuk menjadi pedoman teknis dalam melakukan penilaian yang menghasilkan NJOP PBB-P2 yang mencerminkan nilai pasar wajar dari Objek PBB-P2.
- (2) Peraturan Walikota ini ditetapkan dengan tujuan agar penetapan NJOP Bumi dan/atau Bangunan dilakukan berdasarkan penilaian PBB-P2.

BAB III PENILAIAN PBB-P2

Pasal 3

- (1) Walikota berwenang menetapkan besaran NJOP Bumi dan/atau Bangunan berdasarkan penilaian PBB-P2.
- (2) Kewenangan Walikota dalam menetapkan besaran NJOP Bumi dan/atau Bangunan berdasarkan penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilimpahkan kepada Kepala Badan.

- (3) Objek PBB-P2 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.
- (4) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. Objek Pajak Umum; dan
 - b. Objek Pajak Khusus.
- (5) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu yang terdiri atas:
 - a. Objek Pajak Standar adalah objek pajak yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
 1. Tanah dengan luas $\leq 10.000\text{m}^2$ (lebih kecil dari atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi); dan
 2. Bangunan dengan:
 - a) jumlah lantai ≤ 4 (kurang dari atau sama dengan empat) lantai; dan
 - b) luas $\leq 1.000\text{ m}^2$ (lebih kecil dari atau sama dengan seribu meter persegi).
 - b. Objek Pajak Non Standar adalah objek pajak yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
 1. Tanah dengan luas $> 10.000\text{m}^2$ (lebih besar dari sepuluh ribu meter persegi); dan
 2. Bangunan dengan:
 - a) jumlah lantai > 4 (lebih dari empat) lantai; dan
 - b) luas $> 1.000\text{ m}^2$ (lebih besar seribu meter persegi).
- (6) Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
 - a. jalan tol;
 - b. galangan kapal, dermaga, pelabuhan laut;
 - c. lapangan golf;

- d. pabrik semen/pupuk;
- e. tempat rekreasi;
- f. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- g. stasiun pengisian bahan bakar;
- h. menara; dan
- i. objek pajak lainnya yang mempunyai konstruksi khusus.

BAB IV PENDEKATAN, TEKNIK, DAN METODE PENILAIAN PBB-P2

Bagian Kesatu Pendekatan Penilaian PBB-P2

Pasal 4

- (1) Penilaian PBB-P2 dilakukan dengan pendekatan:
 - a. data pasar atau perbandingan harga (*market data/sales comparison approach*);
 - b. biaya (*cost approach*); dan/atau
 - c. kapitalisasi pendapatan (*income approach*).
- (2) Pendekatan data pasar atau perbandingan harga (*market data/sales comparison approach*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. mengumpulkan data objek pembanding berupa data transaksi atau penawaran;
 - b. menggunakan paling sedikit 3 (tiga) data objek pembanding yang:
 1. terkini;
 2. terletak di lingkungan sekitar atau kawasan sejenis dengan Objek Pajak;
 3. transaksi atau penawaran terjadi secara wajar; dan
 4. memiliki luas Bumi/Bangunan yang hampir sama,
 - c. melakukan penyesuaian nilai antara objek pembanding dengan Objek Pajak yang dinilai dengan memperhitungkan faktor-faktor pembanding meliputi lokasi, fisik, jenis bangunan dan keluasan.

- (3) Pendekatan biaya (*cost approach*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk penilaian Bangunan dengan cara berikut:
- a. menghitung biaya pembangunan baru atau biaya penggantian baru dengan cara:
 1. bangunan umum dilakukan dengan menggunakan teknik meter persegi yaitu menggunakan aplikasi daftar biaya komponen bangunan yang ditentukan oleh Kepala Bapenda; atau
 2. bangunan khusus dilakukan dengan menggunakan teknik survey kuantitas atau teknik biaya lain;
 - b. menghitung penyusutan Objek Pajak ditentukan dengan menggunakan metode umur efektif dan mempertimbangkan pemeliharaan; atau
 - c. menghitung nilai Objek Pajak dengan cara mengurangkan biaya pembangunan baru atau biaya penggantian baru dengan penyusutan.
- (4) Pendekatan kapitalisasi pendapatan (*income approach*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan cara sebagai berikut:
- a. menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam 1 (satu) tahun dari Objek Pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/ atau hak pengusaha yang selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu angkat atau tingkat kapitalisasi tertentu; atau
 - b. menghitung nilai Objek Pajak pada areal perairan lainnya untuk usaha perikanan tangkap dan pembudidayaan ikan, dengan cara mengalikan pendapatan bersih dalam 1 (satu) tahun sebelum tahun pajak dengan angka atau tingkat kapitalisasi tertentu.
- (5) Angka atau tingkat kapitalisasi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan.
- (6) Pendekatan kapitalisasi pendapatan (*income approach*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diterapkan untuk Objek Pajak komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti:
- a. hotel;
 - b. apartemen;
 - c. gedung perkantoran yang disewakan;

- d. pelabuhan/bandar udara;
- e. pelabuhan laut;
- f. tempat rekreasi; dan/atau
- g. Objek Pajak komersial lainnya.

Bagian Kedua Teknik Penilaian PBB-P2

Pasal 5

- (1) Proses Penilaian PBB-P2 dilakukan melalui teknik Penilaian Massal atau Penilaian Individual.
- (2) Dalam melakukan Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), NJOP tanah dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB yang dapat menggunakan program komputer konstruksi umum (CAV).
- (3) Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

Bagian Ketiga Metode Penilaian PBB-P2

Pasal 6

- (1) Metode Penilaian PBB-P2 pada Objek Pajak Standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf a dilakukan dengan cara:
 - a. Penilaian Bumi dilakukan dengan cara:
 1. Penilaian Massal dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT; dan/atau
 2. Penilaian Individual menggunakan pendekatan harga pasar atau perbandingan harga (*market data/ sales comparison approach*).
 - b. Penilaian Bangunan dilakukan dengan cara:
 1. Penilaian Massal menggunakan DBKB yang mengacu pada program komputer konstruksi umum untuk:
 - a) perumahan;

- b) perkantoran;
 - c) pabrik;
 - d) toko/apotek/pasar/ruko;
 - e) rumah sakit/klinik;
 - f) olahraga/rekreasi;
 - g) hotel/restoran/wisma;
 - h) bengkel/gudang/pertanian;
 - i) gedung pemerintah;
 - j) bangunan parkir;
 - k) apartemen/kondominium;
 - l) pompa bensin;
 - m) tangki minyak; dan
 - n) gedung sekolah.
2. Penilaian Individual menggunakan pendekatan biaya (*cost approach*):
- a) membandingkan dengan nilai Bangunan lain yang sejenis;
 - b) menghitung nilai perolehan baru Bangunan dikurangi penyusutan; atau
 - c) menghitung pendapatan dalam 1 (satu) tahun dari pemanfaatan Bangunan yang dinilai dikurangi biaya kekosongan dan biaya operasi.
- (2) Metode Penilaian pada Objek Pajak Non Standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf b dilakukan dengan cara Penilaian individual sebagai berikut:
- a. Penilaian Bumi dilakukan dengan menggunakan pendekatan harga pasar atau perbandingan harga (*market data/sales comparison approach*);
 - b. Penilaian Bangunan dilakukan dengan menggunakan pendekatan biaya (*cost approach*), pendekatan kapitalisasi pendapatan (*income approach*) dan/atau menggunakan metode penilaian bangunan sebagai berikut:

1. membandingkan dengan nilai Bangunan lain yang sejenis dan/atau yang hampir sama);
 2. menghitung nilai perolehan baru Bangunan dikurangi penyusutan menggunakan DBKB yang mengacu pada program komputer Penilaian Individual; atau
 3. menghitung pendapatan dalam 1 (satu) tahun dari pemanfaatan Bangunan yang dinilai, dikurangi biaya kekosongan dan biaya operasi.
- (3) Metode Penilaian pada Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) dilakukan dengan cara Penilaian individual sebagai berikut:
- a. Penilaian Bumi dilakukan dengan menggunakan pendekatan harga pasar atau perbandingan harga (*market data/ sales comparison approach*); dan
 - b. Penilaian Bangunan dengan:
 1. membandingkan dengan nilai Bangunan lain yang sejenis dan/atau yang hampir sama);
 2. menghitung nilai perolehan baru Bangunan dikurangi penyusutan menggunakan DBKB yang mengacu pada program komputer Penilaian Individual; atau
 3. menghitung pendapatan dalam 1 (satu) tahun dari pemanfaatan Bangunan yang dinilai, dikurangi biaya kekosongan dan biaya operasi.

BAB V

TATA CARA PENILAIAN PBB-P2

Bagian Kesatu Penilai PBB-P2

Pasal 7

- (1) Penilaian PBB-P2 dilakukan oleh Penilai PBB-P2 yang berasal dari Aparatur Sipil Negara di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Walikota, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2.
- (2) Penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. berstatus PNS;
 - b. memiliki integritas dan moralitas yang baik;
 - c. sehat jasmani dan rohani;

d. berijazah paling rendah:

1. diploma tiga pada rumpun ilmu humaniora, sosial, alam, formal, dan terapan untuk Jabatan Fungsional;
2. sarjana atau diploma empat pada rumpun ilmu humaniora, sosial, alam, formal, dan terapan untuk Jabatan Fungsional Penilai; dan

e. nilai predikat kinerja paling rendah bernilai baik dalam 1 (satu) tahun terakhir.

(3) Penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Surat Perintah Kepala Bapenda.

(4) Dalam hal kriteria Penilai PBB-P2 tidak dapat dipenuhi dari Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2), maka Kepala Bapenda dapat melakukan kerja sama dengan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian.

Bagian Kedua Cara Penilaian PBB-P2

Pasal 8

(1) Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dilaksanakan melalui cara:

- a. Penilaian Lapangan; dan/atau
- b. Penilaian Kantor.

(2) Penilaian Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan apabila:

- a. terjadi penambahan dan/atau perubahan kode ZNT;
- b. dalam rangka pemeriksaan;
- c. Objek Pajak termasuk bangunan Non Standar atau khusus; dan/atau
- d. memiliki potensi kenaikan yang signifikan atas nilai bumi dan/atau bangunan.

(3) Penilaian Kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan terhadap Objek Pajak yang tidak termasuk pada ayat (2).

Pasal 9

(1) Penilaian Lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. persiapan;
- b. pengumpulan, kompilasi, dan rekapitulasi data melalui peninjauan lapangan Objek Pajak;
- c. analisis data;
- d. menetapkan pendekatan, teknik, dan metode Penilaian yang sesuai; dan
- e. menyusun nilai jual Bumi dan/atau Bangunan hasil Penilaian Lapangan.

(2) Data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yang wajib diperhatikan dalam Penilaian Lapangan adalah sebagai berikut:

- a. karakteristik fisik Objek Pajak terdiri atas:
 - 1) Bumi yang berupa tanah, mengenai kondisi fisik tanah, antara lain bentuk, ukuran, elevasi, topografi, keadaan permukaan, luasan, dan/atau batas-batas;
 - 2) Bumi yang berupa perairan pedalaman dan/atau laut, mengenai luas Objek Pajak, hasil penangkapan ikan, hasil budidaya ikan, dan/atau harga satuan hasil produksi ikan; atau
 - 3) Bangunan mengenai spesifikasi teknis bangunan, berupa jenis Bangunan, jenis konstruksi, jumlah lantai, bentuk dan ukuran, komponen material, komponen fasilitas, dan/atau peralatan penunjang Bangunan;
- b. lingkungan Objek Pajak berupa aksesibilitas dan ketersediaan infrastruktur;
- c. objek pembanding; dan
- d. kegiatan usaha Wajib Pajak yang terkait dengan Objek Pajak.

(3) Penilaian Kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. persiapan;
- b. pengumpulan, kompilasi, rekapitulasi, dan analisis data yang diperoleh dan/atau dimiliki di kantor yang berkaitan dengan Objek Pajak;
- c. menetapkan pendekatan, teknik, dan metode Penilaian yang sesuai; dan

- d. menyusun nilai jual Bumi dan/atau Bangunan hasil Penilaian Kantor.

BAB VI
TATA CARA PENETAPAN NJOP
DAN DASAR PENGENAAN PBB-P2

Pasal 10

- (1) Dasar Pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui proses Penilaian.
- (3) Kepala Bapenda menyampaikan nilai jual Bumi dan/atau Bangunan hasil Penilaian Lapangan dan/atau hasil Penilaian Kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dan ayat (3) kepada Walikota untuk ditetapkan menjadi NJOP.
- (4) NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi; dan/atau
 - b. NJOP Bangunan.
- (5) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a merupakan hasil konversi nilai Bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.
- (6) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b merupakan hasil konversi nilai Bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.
- (7) Klasifikasi NJOP Bumi dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) ditetapkan dengan Peraturan Walikota tersendiri.

Pasal 11

- (1) Walikota menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (2) Kepala Bapenda atas nama Walikota dapat menetapkan Dasar Pengenaan PBB-P2 berdasarkan NJOP Bumi dan/atau Bangunan sesuai dengan Peraturan Walikota sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (7) pada tahun pajak berjalan dalam hal terdapat proses pendataan dan pemutakhiran Objek dan Subjek PBB-P2.

BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 12

Penilaian PBB-P2 dan/atau NJOP Bumi dan/atau Bangunan yang telah ditetapkan sebelum Peraturan Walikota ini berlaku, dinyatakan tetap berlaku sepanjang belum dicabut atau dibatalkan.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Surabaya.

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 3 Januari 2024

WALIKOTA SURABAYA,

ttd

ERI CAHYADI

Diundangkan di ...

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 3 Januari 2024

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd

Dr. Ikhsan, S.Psi., M.M.
Pembina Utama Madya
NIP 19690809 199501 1 002

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2024 NOMOR 3

	Salinan sesuai dengan aslinya, Ditandatangani secara elektronik oleh : KEPALA BAGIAN HUKUM DAN KERJASAMA Dr. Sidharta Praditya Revienda Putra, S.H., M.H. NIP. 197803072005011004
--	--

