BUPATI REMBANG
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN BUPATI REMBANG

NOMOR ... TAHUN ...

TENTANG

TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI REMBANG,

Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (7) dan Pasal 8 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);

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 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);

4. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Nomor 171);

RAPERBUP

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Rembang.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Rembang.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disebut BPPKAD adalah Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan pemungutan Pajak Daerah.
8. 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.
9. 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.
10. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, metode nilai perolehan baru, dan/atau metode nilai jual pengganti.
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

RANPERBUP

usaha milik negara, badan usaha milik Daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

13. Pejabat Penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Pejabat Penilai adalah pejabat fungsional penilai yang merupakan pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas dan ruang lingkup kegiatan untuk melakukan kegiatan penilaian pajak.
14. Petugas Penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Petugas Penilai adalah pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Bupati, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2 yang bersifat sementara.
15. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
16. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
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 nilai jual 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 dengan 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.
22. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan metode biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap jenis penggunaan Bangunan.
23. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
24. Blok adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan

RAPERBUP

manusia yang bersifat permanen, seperti jalan, selokan, sungai, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan PBB-P2 dalam 1 (satu) wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.

25. Sket adalah gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, ZNT, dan lain sebagainya dalam 1 (satu) wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
26. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh subjek pajak atau Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan Daerah.
27. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah formulir yang digunakan oleh subjek pajak atau Wajib Pajak untuk melaporkan data rinci objek PBB-P2.
28. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam SPOP dan LSPOP.
29. Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai 1 (satu) NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam 1 (satu) wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat pada batas blok.
30. Computer Assisted Valuation yang selanjutnya disingkat CAV adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
31. Analisis Bugerlijke Openbare Werken yang selanjutnya disebut BOW adalah perhitungan biaya dengan mengalikan setiap satuan harga dengan unit pekerjaan yang dilakukan, yang biasanya digunakan untuk proyek padat karya sederhana.

BAB II
RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

a. penilaian PBB-P2; dan
b. penetapan dan besaran persentase NJOP.

BAB III
PENILAIAN PBB-P2

Bagian Kesatu
Penilaian Objek PBB-P2

Pasal 3

(1) Objek PBB-P2 merupakan 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.

RAPERBUP

(2) Kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kawasan objek pajak bumi dan bangunan yang pemungutan pajak bumi dan bangunannya merupakan kewenangan pemerintah pusat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.

(4) Dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
   a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, kantor Pemerintah Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
   b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
   c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
   d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
   e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
   f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri;
   g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (Light Rail Transit), atau yang sejenis;
   h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Bupati; dan
   i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah pusat.

Pasal 4

(1) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) terdiri atas:
   a. objek pajak umum; dan
   b. objek pajak khusus.

(2) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan kriteria tertentu.

(3) Kriteria tertentu atas objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
   a. objek pajak standar yang memenuhi kriteria:
      1. luas tanah ≤10.000 m2 (kurang dari atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi);
      2. jumlah lantai bangunan ≤4 lantai (kurang dari atau sama dengan empat lantai); dan
      3. luas Bangunan ≤1.000 m2 (kurang dari atau sama dengan seribu meter persegi); dan
   b. objek pajak nonstandar yang memenuhi paling sedikit salah satu kriteria:
      1. luas tanah >10.000 m2 (lebih dari sepuluh ribu meter persegi);
      2. jumlah lantai bangunan >4 lantai (lebih dari empat lantai); atau
      3. luas Bangunan >1.000 m2 (lebih dari seribu meter persegi).

RAPERBUP

(4) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus, atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, terdiri atas:
a. jalan tol;
b. bandar udara;
c. stasiun;
d. bendungan;
e. pelabuhan, dermaga, galangan kapal;
f. lapangan golf;
g. stadion;
h. sirkuit balap;
i. pabrik semen/pupuk;
j. tempat rekreasi;
k. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;
l. pipa minyak, air, atau gas;
m. stasiun pengisian bahan bakar;
n. menara; dan
o. Bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(5) Termasuk objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah Bangunan yang berada di bawah permukaan Bumi, baik yang menjadi bagian dari Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) maupun yang berdiri sendiri.

(6) Bangunan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf o ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 5

(1) NJOP merupakan dasar pengenaan PBB-P2.

(2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses Penilaian PBB-P2.

(3) NJOP hasil proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
a. NJOP Bumi; dan/atau
b. NJOP Bangunan.

(4) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
a. NJOP Bangunan objek pajak umum; dan
b. NJOP Bangunan objek pajak khusus.

Pasal 6

(1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak dengan NJOP Bumi per meter persegi.

(2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek pajak berupa tanah merupakan hasil konversi NIR per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian tanah ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.

(3) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman untuk:
a. usaha bidang perikanan berupa areal pembudidayaan ikan sebesar nilai jual pengganti; dan
b. kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf, serta tempat rekreasi adalah sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus ke samping dengan klasifikasi NJOP permukaan Bumi berupa tanah di sekitarnya.

(4) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

RAPERBUP

Pasal 7

(1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b merupakan hasil perkalian antara total luas Bangunan dengan NJOP Bangunan per meter persegi.
(2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai Bangunan per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian Bangunan ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.
(3) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 8

(1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf a dihitung melalui Penilaian Massal.
(2) Dalam hal Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat, penghitungan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan objek pajak umum dilakukan melalui Penilaian Individual.
(3) NJOP Bumi atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dan NJOP Bangunan objek pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf b dihitung melalui Penilaian Individual.

Pasal 9

(1) Penilaian Massal untuk penentuan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) untuk objek pajak berupa tanah dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
(2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.
(3) Dalam hal tidak terdapat transaksi jual beli, NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

Pasal 10

(1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap JPB.
(2) JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:
    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. lain-lain;
    k. Bangunan tidak kena pajak;
    l. Bangunan parkir;
    m. apartemen/kondominium;
    n. pompa bensin (kanopi);

RAPERBUP

o. tangki minyak; dan
p. gedung sekolah.

(3) Klasifikasi JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 11

(1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) dilakukan dengan metode:
a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
b. nilai perolehan baru; atau
c. nilai jual pengganti.

(2) Khusus untuk Penilaian Individual NJOP Bangunan dengan metode nilai jual pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan menghitung Bumi dan Bangunan sebagai satu kesatuan kemudian dikurangi dengan NJOP Bumi yang diperoleh dari Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2).

Pasal 12

Teknis Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 11 dilaksanakan dengan mengacu pada pedoman pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Penilai PBB-P2

Pasal 13

(1) Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 11 dilaksanakan oleh Pejabat Penilai.

(2) Persyaratan Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai jabatan fungsional di bidang keuangan negara.

(3) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau jumlah Pejabat Penilai tidak mencukupi, Bupati dapat menunjuk Petugas Penilai yang bersifat sementara.

(4) Penunjukan Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
a. mengukuhkan kembali Petugas Penilai yang telah ditunjuk sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini; dan/atau
b. menunjuk pegawai negeri sipil yang akan diproyeksikan sebagai Pejabat Penilai sesuai dengan kualifikasi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pejabat Penilai.

(5) Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melaksanakan Penilaian PBB-P2 sampai dengan diangkatnya Pejabat Penilai berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang jumlahnya sesuai dengan kebutuhan Pemerintah Daerah.

Pasal 14

(1) Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) huruf b harus memenuhi persyaratan:
a. telah mengikuti dan lulus pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2;
b. memiliki kemampuan melakukan Penilaian PBB-P2; dan
c. telah mengikuti dan lulus sertifikasi penilai PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

RANPERBUP

(2) Kemampuan melakukan Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditentukan berdasarkan penilaian oleh Bupati.
(3) Pemenuhan sertifikasi penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

(1) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama Penilaian PBB-P2 dengan penilai publik dan/atau instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi pada bidang Penilaian PBB-P2, dalam hal:
   a. belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dan Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3);
   b. jumlah dan kualifikasi Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dan Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) yang tersedia belum mencukupi; dan
   c. optimalisasi penerimaan PBB-P2.
(2) Pelaksanaan Penilaian PBB-P2 yang dikerjasamakan dengan penilai publik dan instansi teknis terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

BAB IV
PENETAPAN NJOP DAN BESARAN PERSENTASE NJOP

Pasal 16

(1) Bupati menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah Daerah.
(2) Dalam rangka pemantauan perkembangan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati melakukan pengukuran rata-rata rasio perbandingan NJOP dibandingkan dengan harga pasar dan/atau pengukuran tendensi sentral.
(3) Hasil pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi salah satu dasar pelaksanaan penilaian kembali dalam rangka pemutakhiran NJOP Bumi dan Bangunan.

Pasal 17

(1) Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
(2) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan:
   a. kenaikan NJOP hasil Penilaian PBB-P2;
   b. bentuk pemanfaatan objek pajak; dan/atau
   c. klasterisasi NJOP dalam 1 (satu) wilayah Daerah.
(3) Besaran persentase NJOP yang digunakan untuk penghitungan PBB-P2 ditetapkan dengan Peraturan Bupati mengenai besaran persentase NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2.

RAPERBUP

BAB V
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

NJOP hasil penilaian yang telah ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini tetap dapat digunakan sebagai dasar pengenaan PBB-P2 terutang sampai dengan dilakukan Penilaian NJOP kembali berdasarkan Peraturan Bupati ini.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Rembang
pada tanggal

BUPATI REMBANG,

HARNO

Diundangkan di Rembang
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN REMBANG

...
BERITA DAERAH KABUPATEN REMBANG TAHUN ... NOMOR ...

RAPERBUP