



BUPATI BERAU
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN BUPATI BERAU

NOMOR 17 TAHUN 2022

TENTANG

TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BERAU,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian PBB-P2 maka tata cara penilaian pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 Tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II Di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9), Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);
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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. 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).

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 Berau.
2. Bupati adalah Bupati Berau.
3. Badan Pendapatan Daerah adalah organisasi perangkat Daerah yang sebagian tugas pokok dan fungsinya membidangi pajak Daerah. (pendefinisian/batasan pengertian/istilah menjadi rancu dalam pasal berikut karena disebutkan sebagai Subyek Pajak dan juga Wajib Pajak, perlu pembeda)
4. Kepala Badan Pendapatan Daerah adalah kepala organisasi perangkat Daerah yang sebagian tugas pokok dan fungsinya membidangi pajak Daerah.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. 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.
7. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap diatas permukaan Bumi dan dibawah permukaan Bumi.
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. 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.
11. Objek Pajak adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan hukum, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
13. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayaran pajak, pemotongan pajak dan pemungutan pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. 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.
15. Petugas adalah Pegawai Aparatur Sipil Negara atau pihak lain yang diberi tugas sebagai penilai yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati.
16. 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.

17. Pemeliharaan Basis Data adalah pelaksanaan pemeliharaan basis data yang telah terbentuk karena adanya perubahan data Objek Pajak dan Subjek Pajak.
18. 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 *computer assisted valuation (CAV)*.
19. Penilaian Individu adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan terhadap Objek Pajak dengan cara memperhitungkan karakteristik dan setiap objek pajak.
20. *Computer Assisted Valuation* yang selanjutnya disingkat CAV adalah proses penilaian dengan bantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
21. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok Objek Pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Objek Pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan yang tidak terikat kepada batas blok.
22. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
23. Penyusutan adalah berkurangnya nilai Bangunan yang disebabkan oleh keusangan/pengurangan kondisi fisik Bangunan.

BAB II TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NJOP

Pasal 2

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 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 lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP Pengganti.

Pasal 3

- (1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan NJOP dengan cara membandingkannya dengan objek Pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- (2) Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan NJOP dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan Penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

Pasal 4

- Pelaksanaan penilaian Objek Pajak dilaksanakan dengan dua cara, yaitu:
- a. Penilaian Massal, dalam sistem ini NJOP dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan daftar biaya komponen bangunan.
 - 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 dengan memperhitungkan karakteristik dari Objek Pajak tersebut.

Pasal 5

Badan Pendapatan Daerah dapat melakukan kegiatan Penilaian Massal dan Penilaian Individu dengan tujuan penyempurnaan basis data dan penentuan besarnya NJOP.

Pasal 6

- (1) Dalam melakukan penilaian PBB-P2 dilakukan oleh Petugas yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Setiap Petugas yang melaksanakan kegiatan penilaian Objek Pajak dalam rangka penentuan besarnya NJOP merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau diberitahukan oleh Wajib Pajak.

Pasal 7

- (1) Dalam melakukan kegiatan penilaian Objek Pajak dalam rangka pemeliharaan basis data guna penentuan besarnya NJOP, Badan Pendapatan Daerah dapat bekerjasama dengan instansi terkait, perguruan tinggi/akademisi dan pihak ketiga lainnya.
- (2) Penilaian Objek Pajak dalam rangka penentuan besarnya NJOP dapat dilakukan oleh pihak lain yang memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan dan ditunjuk Badan Pendapatan Daerah.
- (3) Pelaksanaan kegiatan penilaian disusun dengan rencana kerja dan mendapatkan penetapan dari Bupati.

Pasal 8

Standar Operasional Prosedur Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka Pemeliharaan Basis Data Besarnya NJOP tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Berau.

Ditetapkan di Tanjung Redeb
pada tanggal, 19 Mei 2022

BUPATI BERAU

SRI JUNIARSIH MAS

Diundangkan di Tanjung Redeb
pada tanggal, 19 Mei 2022

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BERAU,

MUHAMMAD GAZALI

BERITA DAERAH KABUPATEN BERAU TAHUN 2022 NOMOR 17

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI BERAU
NOMOR 17 TAHUN 2022
TENTANG
TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

**PETUNJUK PELAKSANAAN TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

1. Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian PBB-P2;
2. Dasar pengenaan pajak ditentukan melalui kegiatan penilaian atas objek pajak. Dalam melaksanakan kegiatan ini, dapat dipergunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Sedangkan teknik yang digunakan dalam penilaian adalah secara individu atau secara massal.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

Kegiatan penilaian objek dan subjek PBB dimaksudkan untuk menentukan NJOP sebagai dasar penetapan pajak.

1.3. ISTILAH DAN PENGERTIAN

1. Blok
Zona Geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa.
Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu kelurahan.
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)
Daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai Bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material Bangunan dan biaya komponen fasilitas Bangunan;
3. Data Harga Jual
Data/informasi mengenai jual beli tanah dan/atau Bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat, Notaris PPAT, aparat desa, iklan media cetak, Developer Properti dan lain-lain;
4. Gambar Sket
Gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, ZNT, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan;
5. Jenis Penggunaan Bangunan (JPB)
Pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya;
6. Keputusan Bupati tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak.
Keputusan Bupati yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kabupaten Pesisir Barat;
7. Nomor Objek Pajak (NOP)
Nomor identifikasi objek pajak (termasuk objek yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994) yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan yang berlaku secara nasional;

8. **Objek Acuan**
Suatu objek yang mewakili, dari sejumlah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui, dan telah berfungsi sebagai objek acuan dalam melakukan penilaian objek khusus secara Individual;
9. **Objek Pajak NonStandar**
Objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar;
10. **Objek Pajak Umum**
Objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan. Jenis objek pajak umum dibagi dua yaitu objek pajak standar dan non standar;
11. **Objek Pajak Khusus**
Objek Pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus;
Contoh: Pelabuhan udara, Pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik semen/kimia, jalan tol, menara telekomunikasi, usaha tambak, Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum, hotel, ruko, dan lain-lain.
12. **Objek Pajak Standar**
Objek Pajak yang memiliki luas Bangunan $\leq 1000m^2$ dan jumlah lantai ≤ 4 (empat) serta luas tanah $\leq 10.000m^2$;
13. **Pendekatan Biaya**
Cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya;
14. **Pendekatan Data Pasar**
Cara penentuan NJOP dengan membandingkan objek pajak yang akandinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan;
15. **Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan**
Cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut;
16. **Peta Blok**
Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau batas buatan manusia, seperti : jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan PBB dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa;
17. **Peta Desa/Kelurahan**
Peta wilayah administrasi desa/kelurahan dengan Skala tertentu yang memuat segala informasi mengenai jenis tanah, batas dan nomor blok, batas wilayah administrasi pemerintahan, dan keterangan lainnya yang diperlukan;
18. **Peta ZNT**
Peta yang menggambarkan 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 ZNT tidak terikat kepada batas blok.

1.4 PENILAIAN

1.4.1 JENIS-JENIS OBJEK PAJAK

A. OBJEK PAJAK UMUM

Objek Pajak Umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu. Objek pajak umum terdiri atas:

1. Objek Pajak Standar

Objek Pajak Standar adalah objek pajak yang memenuhi

kriteria sebagai berikut:

- Tanah : $\leq 10.000\text{m}^2$
 Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4
 Luas Bangunan : $\leq 1.000\text{m}^2$

2. Objek Pajak Non Standar

Objek Pajak Non Standar adalah objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria sebagai berikut:

- Tanah : $> 10.000\text{m}^2$
 Bangunan : Jumlah lantai > 4
 Luas Bangunan : $> 1.000\text{m}^2$

B. OBJEK PAJAK KHUSUS

Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki piranti yang khusus seperti: Pelabuhan udara, Pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik semen/kimia, jalan tol, Menara telekomunikasi, usaha tambak, Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum, hotel, ruko, dan lain-lain.

1.4.2 PENDEKATAN DAN CARA PENILAIAN

A. PENDEKATAN PENILAIAN

Sebagaimana dimaksudkan pada Pasal 60 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, maka dalam penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu:

1. Pendekatan Data Pasar

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan, pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP Bumi, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP Bangunan.

2. Nilai Perolehan Baru/Pendekatan Biaya (*Cost Approach*);

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian Bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat Bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi Penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama Bangunan, material dan fasilitas lainnya.

3. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti/Pendekatan kapitalisasi pendapatan (*Income Approach*);

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan Ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, Gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tambak, ruko, SPBU, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

B. CARA PENILAIAN

Penilaian dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP Bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program computer konstruksi umum CAV.

2. Penilaian Individual

Penilaian Individual 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 dan objek pajak tersebut.

1.4.3 PELAKSANAAN PENILAIAN

A. PENILAIAN MASSAL

1. PENILAIAN TANAH

1.1 Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR

a. *Batasan-batasan dalam Pembuatan Sket/peta ZNT*

- (1) ZNT dibuat perdesa;
- (2) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah;
- (3) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.

b. Proses Pembuatan Sket/ Peta ZNT

- (1) Tahap Persiapan;
- (2) Pengumpulan data harga jual;
- (3) Kompilasi Data;
- (4) Rekapitulasi Data dan Plotting Data Transaksi pada Peta Kerja ZNT;
- (5) Menentukan Nilai Pasar tanah per meter persegi.
 - a) Tanah kosong, Nilai Pasar dibagi luas tanah dalam satuanmeterpersegi;
 - b) Tanah dan Bangunan:
 - Menentukan nilai Bangunan dengan menggunakan DBKB setempat;
 - Nilai Pasar dikurangi untuk nilai Bangunan diperoleh Nilai Pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
- (6) Membuat batas imajiner ZNT.
- (7) Analisis Data Penentuan NIR.
 - a) Analisis data dilakukan berdasarkan ZNT, Data-data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - Data relatif baru;
 - Data Transaksi atau penawaran yang wajar;
 - Lokasi yang relatif berdekatan;
 - Jenis penggunaan tanah/ Bangunan yang relatif sama;
 - Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.
 - b) Penyesuaian Nilai tanah dan penentuan NIR;
 Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu

penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi;

- Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dan ZNT lain yang terdekat setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya;
 - Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.
- (8) Pembuatan Peta ZNT Akhir
- a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu kelurahan;
 - b) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik;
 - c) Cantumkan NIR (Nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja;
 - d) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.
- (9) Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja.
- a) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT;
 - b) Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya;
 - c) NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan Nilai jual Bumi.
- (10) Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja
- a) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat dibawah angka NIR;
 - b) Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikuti bentuk spiral;
 - c) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s/d ZZ;
 - d) ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.
- (11) Pengisian Formulir ZNT
- ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- (12) Membuat sket/peta ZNT akhir
- a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu kelurahan;
 - b) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak;
 - c) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT desa/kelurahan;
 - d) Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT;
 - e) Sket/peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT;
 - f) Sket/peta ZNT akhir merupakan lampiran Keputusan Bupati tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara fotokopi (*lichtdruk*) dan tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

2. PENILAIAN BANGUNAN

a. Metode Survai

Untuk menyusun/membuat DBKB digunakan metode survai kuantitas terhadap model Bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok Bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW.

Dengan metode survai kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari Bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program computer (CAV), maka biaya komponen Bangunan perlu dikelompokkan kedalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas Bangunan. Metode survai kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar bila dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks. Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW karena cara ini merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan baru Bangunan. Karena cara ini akan memberikan hasil yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan cara perhitungan biaya pemborongan pekerjaan di lapangan, maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi.

b. Pengelompokan Bangunan

Penerapan DBKB tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis penggunaan Bangunan sesuai dengan tipe konstruksinya, yaitu:

- Jenis Penggunaan Bangunan 1 (JPB1): perumahan
- Jenis Penggunaan Bangunan 2 (JPB2): perkantoran
- Jenis Penggunaan Bangunan 3 (JPB3): pabrik
- Jenis Penggunaan Bangunan 4 (JPB4): toko/apotek/pasar/ruko
- Jenis Penggunaan Bangunan 5 (JPB5): rumah sakit/klinik
- Jenis Penggunaan Bangunan 6 (JPB6) :olahraga/rekreasi
- Jenis Penggunaan Bangunan 7 (JPB7): hotel, restoran/wisma
- Jenis Penggunaan Bangunan 8 (JPB8): bengkel/Gudang/pertanian
- Jenis Penggunaan Bangunan 9 (JPB9): gedung pemerintahan
- Jenis Penggunaan Bangunan 10 (JPB10): lainlain
- Jenis Penggunaan Bangunan 11 (JPB11): Bangunan tidak kena pajak
- Jenis Penggunaan Bangunan 12 (JPB12): Bangunan parkir
- Jenis Penggunaan Bangunan 13 (JPB13): apartemen/kondominium
- Jenis Penggunaan Bangunan 14 (JPB14): pompa bensin (kanopi)
- Jenis Penggunaan Bangunan 15 (JPB15): tangki minyak
- Jenis Penggunaan Bangunan 16 (JPB16): Gedung sekolah

Konstruksi Bangunan sebagai satu kesatuan terdiri dari beberapa biaya satuan pekerjaan. Biaya satuan pekerjaan tersebut dikelompokkan dalam 3 (tiga) komponen, yaitu biaya utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas. Keseluruhan komponen tersebut disusun dalam suatu daftar yang dinamakan DBKB.

c. DBKB Standar

Biaya Komponen Bangunan

1) Biaya Komponen Utama

Biaya konstruksi utama Bangunan ditambah komponen Bangunan lainnya per meter persegi lantai.

Unsur-unsur Komponen Utama:

- Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, *bouw plank*);
- Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali);
- Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai);
- Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat);
- Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan rang);
- Pekerjaan sanitasi;
- Pekerjaan instalasi air bersih;
- Pekerjaan instalasi listrik;
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB. Dari mulai nomor 1 sampai dengan nomor 8.

2) Biaya Komponen Material Bangunan

Biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai.

Unsur-unsur Material Bangunan:

✓ ATAP

- ✓ Bahan penutup atap;
- ✓ Kaso, reng (aluminium foil, triplek jika ada);
- ✓ Upah;
- ✓ Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 3 item diatas;
- ✓ Faktor penyesuaian kemiringan atap terhadap luas Bangunan adalah 1,3 dan 1,2 untuk asbes dan seng (dapat disesuaikan dengan kondisi kemiringan atap di Daerah).

✓ DINDING (Dinding dalam tanpa pintu, jendela)

- ✓ Bahan dinding (plaster luar/dalam dan pekerjaan cat);
- ✓ Upah;
- ✓ Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah jumlah 2 item diatas;
- ✓ Faktor penyesuaian dinding bagian dalam terhadap luas Bangunan adalah 0,60.

✓ LANGIT-LANGIT

- ✓ Bahan langit-langit (pekerjaan cat);
- ✓ Rangka dan penggantung;
- ✓ Upah;
- ✓ Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 3 item diatas.

✓ LANTAI

- ✓ Bahan penutup lantai;
- ✓ Spesi (3cm;1:5);
- ✓ Upah;
- ✓ Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 3 item diatas.

3) Biaya Komponen Fasilitas Bangunan

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur-unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas

Bangunan. Unsur-unsur yang termasuk dalam komponen fasilitas merupakan komponen ataupun sarana pelengkap dari Bangunan seperti: kolam renang, lapangan tenis, AC, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap. Setiap tahun DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material Bangunan dan upah pekerja yang berlaku.

B. PENILAIAN INDIVIDUAL

1. Persiapan

Kegiatan persiapan Penilaian Individual pada prinsipnya sama dengan yang dilakukan dalam penilaian massal.

- a. Menyusun Rencana Kerja;
- b. Menyiapkan SPOP dan LSPOP;
- c. Menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan Penilaian Individual;
- d. Mengumpulkan data-data lama, sebagai pelengkap dari objek pajak yang akan dinilai.

2. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

Pada saat ini, untuk kepentingan penilaian objek pajak PBB, pendekatan data pasar sesuai digunakan untuk Penilaian Individual terhadap tanah.

a. Pengumpulan Data

Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam Penilaian Individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus dipertimbangkan sebagai berikut:

- ✓ Kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu;
- ✓ Lokasi dan waktu transaksi yang wajar.

b. Penilaian

Konsep dasar penilaian perbandingan data pasar untuk Penilaian Individual adalah membandingkan secara langsung data pembanding dengan objek pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian yang lebih lengkap. Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

(1) Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:

- ✓ Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul;
- ✓ NIR dimana objek pajak berada.

(2) Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian. Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding, Petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:

- ✓ Lokasi;
- ✓ Aksesibilitas;
- ✓ Waktu transaksi;
- ✓ Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran);
- ✓ Penggunaan tanah;
- ✓ Elevasi;
- ✓ Lebar depan (terutama untuk objek komersil);
- ✓ Bentuk tanah;
- ✓ Jenis hak atas tanah;
- ✓ Dan lain sebagainya.

Besarnya penyesuaian yang akan diberi sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

- (3) Hasil penilaian tanah dengan pendekatan data pasar.
- ✓ Apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih dibawah 10%, maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR;
 - ✓ Apabila selisih nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih, maka nilai tanah hasil penelitian secara individu tersebut dijadikan sebagai bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang yang merupakan sumber informasi.

3. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambahkan nilai Bangunan dengan nilai tanah.

a. Pengumpulan Data

(1) Pengumpulan Data Tanah

Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Disamping itu penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut:

- ✓ luas;
- ✓ lebar depan;
- ✓ aksesibilitas;
- ✓ kegunaan;
- ✓ elevasi;
- ✓ kontur tanah;
- ✓ lokasi tanah;
- ✓ lingkungan sekitar;
- ✓ data transaksi dilokasi sekitar.

(2) Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data Bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

- ✓ Mengumpulkan data objek pajak dengan mempergunakan SPOP dan LSPOP;
- ✓ Data lain yang belum tertampung dicatat dalam catatan tersendiri.

b. Penilaian

(1) Penilaian Tanah

Penilaian tanah adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar;

(2) Penilaian Bangunan

Penilaian Bangunan dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Baru Bangunan kemudian dikurangi dengan Penyusutan Bangunan. Nilai Perolehan Baru Bangunan adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun Bangunan baru. Penghitungan Nilai Perolehan Baru Bangunan ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas Bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

Perhitungan Nilai Bangunan

Pada dasarnya Penilaian Individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk

komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas Bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survai kuantitas.

- c. Konversi Nilai Jual Objek Pajak
- (1) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati;
 - (2) Nilai Bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati;
 - (3) Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu Bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh Bangunan dan dibagi luas seluruh Bangunan. Nilai Bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati.

4. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan digunakan dengan cara menghitung seluruh pendapatan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu berdasarkan jenis penggunaan objek pajak.

a. Pengumpulan Data

Data-data yang harus dikumpulkan dilapangan adalah:

- (1) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dan hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
 - ✓ Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan;
 - ✓ Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, tempat rekreasi.
- (2) Tingkat kekosongan, yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya: luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar hotel yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung bioskop, dalam masa satu tahun;
- (3) Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain, misalnya: Pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan;
- (4) Bagian pengusaha (*operator's share*), biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan;
- (5) Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.

b. Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, yaitu:

(1) Pendapatan dan Sewa

Proses penilaiannya adalah:

- ✓ Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan sewa dalam satu tahun yang

didapat dengan cara mengalikan besarnya sewa per meter persegi dalam satu tahun dengan seluruh luas lantai bersih yang disewakan;

- ✓ Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun;
- ✓ Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun;
- ✓ Menghitung biaya-biaya operasi (*out going*) dalam satu tahunnya itu biaya pengurusun, pemeliharaan, pajak (PBB) dan asuransi;
- ✓ Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir3) dengan biaya-biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun;
- ✓ Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan sewa bersih (butir5) dengan tingkat kapitalisasi.

(2) Pendapatan dari Penjualan

Proses penilaiannya adalah:

- ✓ Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan;
- ✓ Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak;
- ✓ Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun;
- ✓ Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain;
- ✓ Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun;
- ✓ Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun;
- ✓ Kurangkan hak pengusaha (*operator's share*) sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisanya adalah nilai sewa kotor setahun;
- ✓ Menghitung biaya-biaya operasinya (*outgoings*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi;
- ✓ Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun;
- ✓ Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

c. Penentuan Tingkat Kapitalisasi

Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai.

(1) Tentukan nilai properti.

Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara:

- ✓ Transaksi jual beli;
- ✓ Nilai investasi ditambah keuntungan.

(2) Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.

Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi;

(3) Contoh perhitungan.

Semua Hotel mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp500.000.000,00 dan pendapatan bersihnya setahun

Rp45.000.000,00.

Tingkat Kapitalisasi	=	45Juta	=	9%
		500Juta		

- (4) Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) disuatu kota, diperlukan banyak data dan analisis. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan diatas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

BUPATI BERAU,

SRI JUNLARSHIH MAS

