



BUPATI BANGKA SELATAN
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG

PERATURAN BUPATI BANGKA SELATAN
NOMOR 31 TAHUN 2018
TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PENDAFTARAN, PENDATAAN DAN
PENILAIAN OBJEK DAN SUBJEK PAJAK DALAM RANGKA
PEMBENTUKAN DAN ATAU PEMELIHARAAN BASIS DATA SISTEM
MANAJEMEN INFORMASI OBJEK PAJAK (SISMIOP) PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN SEKTOR PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P-2)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANGKA SELATAN,

Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan perlu disusun tata cara pelaksanaan pendaftaran, pendataan dan penilaian objek dan subjek Pajak Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Aplikasi PBB -P2 yang selanjutnya disebut Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P-2) di Kabupaten Bangka Selatan;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bangka Selatan tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan Dan Penilaian Objek Dan Subjek Pajak Dalam Rangka Pembentukan dan/atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2);

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);

2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bangka Selatan, Kabupaten Bangka Tengah, Kabupaten Bangka Barat dan Kabupaten Belitung Timur di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4268);
4. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
6. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 36);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 (Berita Negara Republik Indonesia tahun 2011 Nomor 310);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Selatan Nomor 20 Tahun 2006 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Selatan Tahun 2006 Nomor 11 Seri E) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Selatan Nomor 12 Tahun 2017 (Berita Daerah Kabupaten Bangka Selatan Tahun 2017 Nomor 12);

11. Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Selatan Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Selatan Tahun 2011 Nomor 15);
12. Peraturan Bupati Bangka Selatan Nomor 25 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Bangka Selatan Tahun 2014 Nomor 25);
13. Peraturan Bupati Bangka Selatan Nomor 26 Tahun 2014 tentang Sistem Operasional dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Bangka Selatan Tahun 2014 Nomor 26).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PENDAFTARAN, PENDATAAN DAN PENILAIAN OBJEK DAN SUBJEK PAJAK DALAM RANGKA PEMBENTUKAN DAN ATAU PEMELIHARAAN BASIS DATA SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBJEK PAJAK (SISMIOP) PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P-2).

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bangka Selatan.
2. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam system dan pribsip 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 urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Bangka Selatan.
5. Badan/Dinas adalah Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bangka Selatan yang melakukan fungsi pengelolaan Pajak Daerah.
6. Kepala Badan/Dinas adalah Kepala Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bangka Selatan yang melakukan fungsi pengelolaan Pajak Daerah.

7. 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.
8. 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 Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) 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.
9. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
10. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
12. 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.
13. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
14. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.

15. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
16. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
17. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
18. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
19. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang kepada Wajib Pajak.
20. Basis Data adalah Kumpulan informasi objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu serta disimpan dalam media penyimpan data.
21. Blok adalah 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/kelurahan. Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu desa/kelurahan.
22. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) adalah 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.
23. Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) adalah Daftar himpunan yang memuat data nama wajib pajak, letak objek pajak, NOP, besar serta pembayaran pajak terhutang yang dibuat per desa/kelurahan.
24. Daftar Hasil Rekaman (DHR) adalah Daftar yang memuat rincian data tentang objek dan subjek pajak serta besarnya nilai objek pajak sebagai hasil dari perekaman data.

25. Daftar Perubahan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Daftar yang ditentukan oleh Badan/Dinas yang dipergunakan untuk melaporkan perubahan/mutasi objek dan subjek PBB secara kolektif melalui Kepala Desa.
26. Data Harga Jual adalah Data/informasi mengenai jual beli tanah dan/atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat PPAT, Notaris PPAT, aparat desa/kelurahan, iklan media cetak, dan lain-lain.
27. Duplikasi (Back Up) adalah Proses penggandaan/duplikasi data ke dalam media penyimpan data dengan tujuan untuk keamanan dari kemungkinan rusak atau hilangnya data yang tersimpan dalam Hard Disk.
28. Editing adalah Kegiatan memperbaiki, melengkapi, dan menyempumakan data grafis hasil pekerjaan scanning agar dapat dimanfaatkan oleh aplikasi SIG PBB-P2.
29. Gambar Sket adalah Gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
30. Jenis Penggunaan Bangunan (JPB) adalah Pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
31. Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK) adalah Formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam SPOP dan LSPOP.
32. Nomor Objek Pajak (NOP) adalah Nomor identifikasi objek pajak (termasuk objek yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 4 Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 Kabupaten Bangka Selatan) yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan yang berlaku secara nasional.
33. Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) adalah Nilai Pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
34. Objek Acuan adalah 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.
35. Objek Pajak Umum adalah 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.

36. Objek Pajak Standar adalah Objek Pajak yang memiliki luas bangunan \geq 1000 m² dan jumlah lantai \geq 4 (empat) serta luas tanah $<$ 10.000 m².
37. Objek Pajak Non Standar adalah Objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar.
38. Obyek Pajak Khusus adalah 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, dan lain- lain.
39. Pelayanan Informasi PBB-P2 adalah salah satu bentuk pelayanan kepada wajib pajak dari Badan/Dinas yang dapat diakses melalui pesawat telepon/faximile/layanan elektronik/media lainnya.
40. Pembentukan Basis Data adalah suatu rangkaian kegiatan untuk membentuk suatu basis data yang sesuai dengan ketentuan SISMIOP (pendaftaran, pendataan dan penilaian, serta pengolahan data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan) dengan bantuan komputer pada suatu wilayah tertentu, yang dilakukan oleh Badan/Dinas.
41. Pemeliharaan Basis Data adalah Kegiatan memperbaharui atau menyesuaikan basis data yang telah terbentuk sebelumnya melalui kegiatan verifikasi/penelitian yang dilakukan oleh Badan/Dinas dan/atau laporan dari wajib pajak yang bersangkutan dalam rangka akurasi data.
42. Pemulihan (Recovery) adalah Kegiatan untuk memulihkan kembali data dan/atau program yang rusak dalam basis data dengan jalan memasukkan (restore) data dan/atau program cadangan.
43. Pemutakhiran Basis Data (Up Dating) adalah Pekerjaan yang dilakukan untuk menyesuaikan data yang disimpan di dalam basis data dengan data yang sebenarnya di lapangan.
44. Pendaftaran Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Kegiatan subjek pajak untuk mendaftarkan objek pajaknya dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sesuai prosedur Pelayanan Pendaftaran.
45. Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Kegiatan yang dilakukan oleh Badan/Dinas untuk memperoleh data objek dan subjek pajak sesuai prosedur Pembentukan Basis Data. Kegiatan ini dapat dilaksanakan bekerja sama dengan pihak lain yang ditentukan oleh Badan/Dinas.

46. Pendekatan Biaya adalah Cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
47. Pendekatan Data Pasar adalah Cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan.
48. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan adalah Cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut.
49. Pengiriman (Transfer) adalah Kegiatan pengiriman data ke dalam media komputer dari Kantor UPT Pajak Daerah ke Badan/Dinas atau pihak penanggungjawab lain yang terkait agar data tersebut selalu sama yang dapat pula melalui layanan kanal delivery/transfer secara elektronik.
50. Penilaian dengan bantuan komputer (Computer Assisted Valuation=CAV) adalah Proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
51. Penilaian Individual adalah Penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.
52. Penilaian Massal adalah Penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)*.
53. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.
54. Penyusutan adalah Berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keusangan/ penurunan kondisi fisik bangunan.
55. Peta Blok adalah 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 Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/ kelurahan.

56. Peta Digital adalah Peta yang mempunyai format digital, mempunyai besaran vektor, dan tersimpan dalam media komputer.
57. Peta Desa/Kelurahan adalah 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.
58. Peta Foto adalah Peta yang detailnya adalah bayangan fotografis yang sudah dibetulkan serta diberikan keterangan tambahan yaitu data kartografi yang penting, sehingga dapat digunakan sebagai peta.
59. Peta Garis adalah Peta yang menggambarkan unsur-unsur di permukaan bumi dalam bentuk bayangan garis, unsur yang digambarkan dinyatakan dalam bentuk simbol, serta dilengkapi dengan legenda.
60. Peta Kerja adalah Salinan/foto copy peta garis, peta foto, atau foto udara yang digunakan sebagai dasar pelaksanaan pekerjaan pendataan di lapangan.
61. Plotting adalah Pencetakan peta digital ke media kertas/drafting film/kalkir.
62. Peta Zona Nilai Tanah adalah 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 Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok.
63. Scanning/Pemindaian adalah Kegiatan entry data grafis ke dalam media komputer.
64. Sistem Informasi Geografis Pajak Bumi dan Bangunan (SIG PBB) adalah Aplikasi yang mengintegrasikan antara data grafis dan data numerik serta merupakan bagian dari SISMIOP.
65. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) adalah Sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi/data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dengan bantuan komputer, sejak dari pengumpulan data (melalui pendaftaran, pendataan dan penilaian), pemberian identitas objek pajak (Nomor Objek Pajak), perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran (berupa SPPT, STTS, DHKP, dan sebagainya), Pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak, sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak.

66. Sistem Pelayanan PBB-P2 adalah Tata cara pemberian pelayanan urusan Pajak Bumi dan Bangunan kepada wajib pajak/masyarakat pada tempat yang telah ditentukan dan mudah dijangkau oleh wajib pajak/masyarakat dan termasuk didalamnya adalah Sistem Pelayanan PBB-P2 secara elektronik.
67. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah Surat yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak beserta lampirannya dan digunakan oleh subjek/wajib pajak untuk melaporkan data objek pajaknya.
68. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah Surat yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk menetapkan besarnya pajak terutang.
69. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) adalah Surat yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak sebagai bukti pembayaran pajak terutang.
70. Zona Nilai Tanah adalah 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 satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

BAB II

SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBJEK PAJAK (SISMIOP)

Bagian Kesatu

Unsur-unsur SISMIOP

Pasal 2

- (1) SISMIOP terdiri dari 5 (lima) unsur dan beberapa sub sistem, yang meliputi unsur NOP, Blok, ZNT, DBKB, dan Program Komputer, serta subsistem pendataan, subsistem penilaian dan pengenaan/penetapan, subsistem penagihan, sub sistem penerimaan, dan subsistem pelayanan lainnya.
- (2) Sub Sistem sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masing-masing melakukan fungsi yang berlainan dengan menggunakan basis data yang sama.
- (3) Untuk mengoperasikan sistem dengan bantuan komputer, setiap objek pajak diberi NOP.
- (4) NOP merupakan alat yang dapat mengintegrasikan fungsi-fungsi dari masing-masing subsistem yang ada dalam SISMIOP dalam rangka pemenuhan fungsi dan tugas pokok Badan/Dinas dalam pengelolaan PBB-P2.

Bagian Kedua
Spesifikasi, Maksud Dan Tujuan Pemberian NOP

Pasal 3

Spesifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) Nomor Objek Pajak (NOP) dirancang sebagai berikut :

- a. Unik, artinya satu objek PBB-P2 memperoleh satu NOP dan berbeda dengan NOP untuk objek PBB-P2 lainnya.
- b. Tetap, artinya NOP yang diberikan pada satu objek PBB-P2 tidak berubah dalam jangka waktu yang relatif lama.
- c. Standar, artinya hanya ada satu sistem pemberian NOP yang berlaku secara nasional.

Pasal 4

Maksud dan tujuan pemberian NOP adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menciptakan identitas yang standar bagi semua objek Pajak Bumi dan Bangunan secara nasional, agar semua aparat pelaksana Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai pemahaman yang sama atas segala informasi yang terkandung dalam NOP.
- b. Untuk menertibkan administrasi objek PBB-P2 dan menyederhanakan administrasi pembukuan, sehingga sesuai dengan keperluan pelaksanaan PBB. Dalam pelaksanaannya NOP juga identik dengan Nomor SPPT, STTS, dan DHKP.
- c. Untuk membentuk file induk PBB-P2 (master file) yang terdiri atas beberapa file yang saling berkaitan melalui NOP.

Bagian Ketiga
Manfaat Penggunaan NOP

Pasal 5

Manfaat penggunaan NOP adalah sebagai berikut:

- a. Mempermudah mengetahui lokasi/letak objek pajak.
- b. Mempermudah untuk mengadakan pemantauan penyampaian dan pengembalian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sehingga dapat diketahui objek yang belum/sudah terdaftar.
- c. Sebagai sarana untuk mengintegrasikan data atributik dan data grafis (peta) PBB-P2.
- d. Mengurangi kemungkinan adanya ketetapan ganda.
- e. Memudahkan penyampaian SPPT, sehingga dapat diterima wajib pajak tepat pada waktunya.
- f. Memudahkan pemantauan data tunggakan.
- g. Memudahkan Wajib Pajak untuk mendapatkan identitas setiap objek pajak yang dimiliki atau dikuasainya.

Bagian Keempat
Tata Cara Pemberian Dan Penerbitan NOP

Pasal 6

Tata cara pemberian NOP diatur sebagai berikut:

- a. Setiap objek pajak diberi NOP.
- b. Struktur NOP terdiri dari 18 (delapan belas) digit.
 1. Digit ke-1 dan ke-2 merupakan kode propinsi;
 2. Digit ke-3 dan ke-4 merupakan kode kabupaten;
 3. Digit ke-5 sampai dengan digit ke-7 merupakan kode kecamatan;
 4. Digit ke-8 sampai dengan digit ke-10 merupakan kode kelurahan/desa;
 5. Digit ke-11 sampai dengan digit ke-13 merupakan kode nomor urut blok;
 6. Digit ke-14 sampai dengan digit ke-17 merupakan kode urut objek pajak;
 7. Digit ke-18 merupakan kode tanda khusus;
- c. Pendataan terhadap mutasi utuh tidak menghilangkan NOP induk.
- d. Pendataan terhadap mutasi pecah, masing-masing penerima pecahan mendapatkan NOP baru, sisa tanah tetap menggunakan NOP lama.
- e. Pendataan terhadap mutasi pecah tanpa ada sisa maka NOP diberikan kepada salah satu penerima mutasi pecah.
- f. Terhadap penggabungan beberapa NOP, salah satu NOP tersebut dipakai untuk NOP induk sedangkan NOP lainnya dihapus.
- g. Terhadap NOP yang hilang diberikan NOP baru.

Pasal 7

Syarat dan mekanisme penerbitan NOP ditentukan sebagai berikut:

- a. melampirkan alat bukti kepemilikan atau penguasaan atau pemanfaatan;
- b. surat keterangan dari desa/ kelurahan;
- c. mengisi formulir SPOP dan L-SPOP disertai tanda tangan Wajib Pajak atau kuasanya.

BAB III
BLOK/ZNT, DBKB DAN PROGRAM SISMIOP

Bagian Kesatu
Penentuan Dan Batas Blok

Pasal 8

- (1) Blok ditetapkan menjadi suatu areal pengelompokan bidang tanah terkecil untuk digunakan sebagai petunjuk lokasi objek pajak yang unik dan permanen.
- (2) Batas-batas suatu blok harus ditentukan berdasarkan suatu karakteristik fisik yang tidak berubah dalam jangka waktu yang lama. Untuk itu, batas-batas blok harus memanfaatkan karakteristik batas geografis permanen yang ada, jalan bebas hambatan, jalan arteri, jalan lokal, jalan kampung/desa, jalan setapak/lorong/gang, rel kereta api, sungai, saluran irigasi, saluran buangan air hujan (drainage), kanal, dan lain-lain.
- (3) Dalam membuat batas blok, persyaratan lain yang harus dipenuhi adalah tidak diperkenankan melampaui batas desa/kelurahan dan dusun.
- (4) Satu blok dirancang untuk dapat menampung lebih kurang 200 objek pajak atau luas sekitar 15 ha.
- (5) Blok tidak boleh berubah karena kode blok berkaitan dengan semua informasi yang tersimpan di dalam basis data kecuali dalam hal yang luar biasa, misalnya perubahan wilayah administrasi.

Bagian Kedua
Zona Nilai Tanah (ZNT)

Pasal 9

- (1) Penentuan batas ZNT mengacu pada:
 - a. Batas penguasaan/pemilikan atas bidang objek pajak.
 - b. Perbedaan nilai tanah antar zona.
 - c. Berdasarkan pada tersedianya data pendukung (data pasar) yang dianggap layak untuk dapat mewakili nilai tanah atas objek pajak yang ada pada ZNT yang bersangkutan.
- (2) Informasi yang berkaitan dengan letak geografis diwujudkan dalam bentuk peta atau sket.
- (3) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf dimulai dari AA sampai dengan ZZ.
- (4) Aturan pemberian kode pada peta ZNT mengikuti pemberian nomor blok pada peta desa/kelurahan atau NOP pada peta blok (secara spiral).

Bagian Ketiga
Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

Pasal 10

- (1) DBKB merupakan aplikasi komputer yang telah terintegrasi dengan SISMIOP yang dibangun untuk dapat mengolah dan menghitung nilai Bangunan.
- (2) Selain menggunakan DBKB SISMIOP penentuan NJOP bangunan dapat menggunakan aplikasi komputer DBKB 2000 (Daftar Biaya Komponen Bangunan 2000) dan Bank Data Nilai Pasar Properti (BDNPP).
- (3) Nilai Jual Objek Pajak Bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan baru untuk bangunan tersebut dikurangi dengan penyusutan.
- (4) Penghitungan Nilai Jual Objek Pajak bangunan disusun berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).
- (5) DBKB terdiri atas tiga komponen, yaitu komponen utama, material, dan fasilitas.
- (6) Data resource DBKB berasal dari Direktorat Jenderal Pajak sebagai akibat Pengalihan PBB P-2 ke Pemerintah Daerah, dan dapat disesuaikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Program Komputer SISMIOP

Pasal 11

- (1) SISMIOP merupakan program komputer untuk administrasi PBB-P2 yang digunakan di Badan/Dinas.
- (2) Program Komputer SISMIOP adalah aplikasi komputer yang dibangun untuk dapat mengolah dan menyajikan basis data SISMIOP yang telah tersimpan dalam format digital.
- (3) Sistem SISMIOP yang dibangun dengan Perangkat Lunak Basis Data *Oracle* yang selanjutnya dinamakan *i-sismiop*. Nama tersebut mempunyai dua pengertian yaitu *Integrated* dan *Internet Ready*.
- (4) *Integrated* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan sistem yang mempunyai pengertian bahwa sistem tersebut mengintegrasikan layanan PBB-P2 yang ada dengan menggunakan basis-data *Oracle*.
- (5) *Internet Ready* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan sistem yang mempunyai kemampuan interkoneksi dengan sistem yang lain dengan memanfaatkan teknologi internet.

BAB IV
PEMBENTUKAN BASIS DATA

Bagian Kesatu
Pendaftaran

Pasal 12

- (1) Pendaftaran objek Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil, mengisi, dan mengembalikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) ke Badan/Dinas atau tempat-tempat lain yang ditunjuk untuk pengambilan/pengembalian SPOP.
- (2) Pendaftaran objek PBB-P2 sebagaimana dijelaskan pada ayat (1) dapat juga dilakukan melalui layanan pendaftaran secara elektronik yang telah disediakan oleh Badan/Dinas.
- (3) Pengisian SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan denah objek pajak.
- (4) Pendaftaran di wilayah yang basis datanya belum terbentuk dengan pola SISMIOP, NOP yang diberikan bukan merupakan hasil kegiatan pendataan sehingga tidak dapat menunjukkan posisi relatifnya.
- (5) Badan/Dinas melakukan kegiatan pendaftaran objek pajak sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak;
- (6) Badan/Dinas menunjuk tempat-tempat pengambilan dan pengembalian SPOP terdiri dari:
 - a. UPT Pajak Daerah;
 - b. Kantor Kecamatan;
 - c. Kantor Desa/Kelurahan;
 - d. Tempat/layanan lain yang dianggap memungkinkan (layanan pendaftaran secara elektronik).
- (7) Badan/Dinas memberikan penjelasan kepada penanggung jawab tempat pengambilan dan pengembalian SPOP;
- (8) Badan/Dinas menyerahkan SPOP dan perangkat administrasi lainnya kepada penanggung jawab tempat pengambilan dan pengembalian SPOP dengan Berita Acara Penyerahan SPOP.
- (9) Badan/Dinas menyiapkan Keputusan Bupati untuk tahun berjalan tentang penetapan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2, khususnya yang menyangkut NIR dan DBKB.
- (10) Badan/Dinas memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang rencana kegiatan pendaftaran objek dan subjek pajak.

Bagian Kedua
Kewajiban Petugas TPP SPOP

Pasal 13

- (1) Petugas pada Tempat Pengambilan dan Pengembalian SPOP yang selanjutnya disebut TPP SPOP berkewajiban :
- a. memberikan formulir SPOP kepada subjek pajak yang datang untuk mendaftarkan objek pajaknya;
 - b. memberikan Tanda Terima Penyampaian SPOP kepada subjek pajak untuk diisi dan ditandatangani;
 - c. mencatat identitas subjek pajak dan/atau kuasanya yang menerima SPOP;
 - d. menerima SPOP, yang sudah diisi, ditandatangani, dan dilengkapi dengan data pendukungnya, yang dikembalikan oleh subjek pajak atau kuasanya serta memberikan Tanda Terima Pengembalian SPOP;
 - e. mengirimkan laporan Daftar Penjagaan Penyampaian dan Pengembalian SPOP kepada Badan/Dinas setiap hari kerja terakhir dalam setiap minggunya (Jumat/Sabtu) atau hari kerja berikutnya apabila hari Jumat/Sabtu jatuh pada hari libur, dengan menyertakan :
 1. Tanda Terima Penyampaian SPOP;
 2. SPOP yang sudah dikembalikan oleh subjek pajak beserta Tanda Terima Pengembalian SPOP;
 3. Surat Pengantar;
 - f. mengajukan permintaan formulir SPOP kepada Badan/Dinas, dalam hal persediaan SPOP sudah tidak mencukupi.
- (2) Pada Pelaksanaan Pendaftaran Objek Pajak, Subyek Pajak berkewajiban:
- a. mengambil formulir SPOP pada tempat-tempat yang ditunjuk;
 - b. mengisi formulir SPOP dengan jelas, benar, dan lengkap serta menandatanganinya, bila perlu dilengkapi dengan data pendukung;
 - c. dalam hal yang menjadi subjek pajak adalah badan hukum, maka yang menandatangani SPOP adalah pengurus/direksi;
 - d. dalam SPOP ditandatangani oleh bukan subjek pajak yang bersangkutan, maka harus dilampiri Surat Kuasa dari subjek pajak;
 - e. mengembalikan formulir SPOP yang sudah diisi ke UPT Pajak Daerah setempat atau tempat di mana formulir SPOP diperoleh, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) sejak tanggal diterimanya SPOP atau melalui layanan media delivery service yang telah disediakan Badan/Dinas.

- (3) Petugas UPT Pajak Daerah berkewajiban :
- a. membuat Buku Penjagaan Penyampaian dan Pengembalian SPOP mengenai semua SPOP yang dikeluarkan oleh UPT Pajak Daerah baik dari UPT Pajak Daerah maupun dari tempat lain yang ditunjuk sebagai tempat pengambilan dan pengembalian SPOP;
 - b. menerima dan menatausahakan laporan yang disampaikan oleh petugas penanggung jawab tempat pengambilan dan pengembalian SPOP;
 - c. meneliti kebenaran pengisian SPOP dan kelengkapan data pendukung SPOP yang sudah dikembalikan baik dari subjek pajak maupun dari tempat-tempat yang ditunjuk sebagai tempat pendaftaran;
 - d. memberikan laporan kepada Kepala Badan/Dinas mengenai subjek pajak yang belum mengembalikan SPOP setelah lewat batas waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterimanya SPOP;
 - e. apabila wajib pajak belum mengembalikan, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sesudah batas waktu pengembalian SPOP untuk diberikan Surat Teguran Pengembalian SPOP;
 - f. jangka waktu pengembalian SPOP yang ditetapkan dalam Surat Teguran Pengembalian SPOP ditentukan paling lama 15 (lima belas) hari terhitung mulai tanggal pengiriman (stempel pos);
 - g. melaporkan subjek pajak yang belum mengembalikan SPOP, setelah melewati batas waktu yang ditentukan dalam Surat Teguran Pengembalian SPOP, kepada Kepala Badan/Dinas, untuk diterbitkan SKP-nya;
 - h. meneliti permintaan tertulis dari subjek pajak tentang perpanjangan atau penundaan pengembalian SPOP dan melaporkan kepada Kepala Badan/Dinas;
 - i. dalam hal Kepala Badan/Dinas menyetujui permintaan tersebut, maka diterbitkan Surat Persetujuan Penundaan Pengembalian SPOP.
 - j. batas waktu penundaan ditentukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak permohonan diterima.

Bagian Ketiga
Pendataan Obyek dan Subyek Pajak

Pasal 14

- (1) Pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan oleh Badan/Dinas/UPT Pajak Daerah dan selalu diikuti dengan kegiatan penilaian.

- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. menggunakan formulir SPOP dan LSPOP
 - b. sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan
 - c. menggunakan atau memilih salah satu dari empat alternatif sebagai berikut:
 1. Pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP
 2. Pendataan dengan Identifikasi Objek Pajak
 3. Pendataan dengan Verifikasi Data Objek Pajak
 4. Pendataan dengan Pengukuran Bidang Objek Pajak

Bagian Keempat
Penyusunan DBKB

Pasal 15

- (1) Penyusunan/pembuatan DBKB digunakan metode survai kuantitas terhadap model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW (*Burgeslijke Openbare Werken*).
- (2) Pengelompokan Bangunan dalam penerapan DBKB berdasarkan jenis penggunaan bangunan sesuai dengan tipe konstruksinya, yaitu :
- a. Jenis Penggunaan Bangunan 1 (JPB 1): perumahan
 - b. Jenis Penggunaan Bangunan 2 (JPB 2): perkantoran
 - c. Jenis Penggunaan Bangunan 3 (JPB 3): pabrik
 - d. Jenis Penggunaan Bangunan 4 (JPB 4) : toko/ apotik/ pasar/ruko
 - e. Jenis Penggunaan Bangunan 5 (JPB 5) : rumah sakit/ klinik
 - f. Jenis Penggunaan Bangunan 6 (JPB 6) : olah raga/ rekreasi
 - g. Jenis Penggunaan Bangunan 7 (JPB 7) : hotel/ restoran/wisma
 - h. Jenis Penggunaan Bangunan 8 (JPB 8) : bengkel/ gudang/ pertanian
 - i. Jenis Penggunaan Bangunan 9 (JPB 9) : gedung pemerintah
 - j. Jenis Penggunaan Bangunan 10 (JPB 10) : lain- lain
 - k. Jenis Penggunaan Bangunan 11 (JPB 11) : bangunan tidak kena pajak
 - l. Jenis Penggunaan Bangunan 12 (JPB 12): bangunan parkir

- m. Jenis Penggunaan Bangunan 13 (JPB 13) : apartemen/
kondominium
 - n. Jenis Penggunaan Bangunan 14 (JPB 14) : pompa bensin
(kanopi)
 - o. Jenis Penggunaan Bangunan 15 (JPB 15) : tangki minyak
 - p. Jenis Penggunaan Bangunan 16 (JPB 16) : gedung sekolah
- (3) DBKB terdiri dari beberapa biaya satuan pekerjaan yang dikelompokkan dalam 3 (tiga) komponen, yaitu biaya komponen utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas.

Bagian Kelima Kegiatan Penunjang Pendataan

Pasal 16

Guna menunjang kegiatan pendataan obyek dan subyek pajak dapat dilakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

- a. koordinasi dengan instansi terkait;
- b. penyuluhan kepada masyarakat dan instansi lainnya mengenai maksud dan tujuan diadakannya kegiatan pembentukan basis data SISMIOP;
- c. mengadakan keseimbangan penggolongan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, antar wilayah yang berbatasan mulai dari tingkat desa/kecamatan sampai dengan tingkat kecamatan;
- d. meningkatkan peran aktif Tim Intensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan yang bersangkutan;
- e. pelatihan petugas lapangan/perangkat desa;

Bagian Keenam SIG PBB-P2

Pasal 17

- (1) Sistem Informasi Geografis (SIG) PBB-P2 merupakan suatu sistem yang dirancang terintegrasi dengan aplikasi SISMIOP dengan menekankan pada analisis secara spasial (keruangan) yang selama ini tidak dapat ditangani oleh aplikasi SISMIOP.
- (2) Masukan dasar SIG PBB-P2 berasal peta, foto, citra satelit maupun hasil survai.
- (3) Latar belakang pengembangan SIG PBB-P2 didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Pemeliharaan basis data yang selama ini dilaksanakan masih ditemukan kekurangselarasan antara data *alfanumeris* dan data grafis.

- b. Pemutakhiran data *alfanumeris* dilakukan melalui update pada basis data di komputer, sedangkan data grafis dilaksanakan secara manual, sehingga seringkali data grafis selalu ketinggalan dengan data non grafis.
 - c. Dengan SIG PBB-P2 maka *updating* data grafis dan *alfanumeris* dapat dilakukan secara bersamaan sehingga pengelolaan PBB-P2 dan pelayanan kepada wajib pajak akan lebih meningkat.
- (4) Maksud dan Tujuan Pengembangan SIG PBB-P2 adalah sebagai berikut :
- a. menyediakan informasi grafis secara cepat yang berhubungan dengan seluruh fungsi dalam administrasi pada semua tingkat organisasi PBB-P2, khususnya bagi kegiatan pemantauan operasional, manajemen, pengambilan keputusan, dan evaluasi kinerja.
 - b. menyelaraskan pemeliharaan basis data antara data alfanumeris SISMIOP dengan data grafis SIG PBB-P2, disertai modul-modul aplikasi SIG PBB-P2 yang siap pakai dan dapat disajikan secara grafis dengan waktu yang cepat, maka sangat membantu bagi perencana, pelaksana, dan pengawas dalam pengelolaan PBB-P2.
- (5) SIG PBB-P2 berintikan pada pekerjaan pembuatan peta digital berkoordinat dengan posisi yang benar. Untuk mendapatkan peta dengan kriteria tersebut, dapat dilakukan melalui pengukuran dengan peralatan survai biasa (meteran dan teodolit) dibantu kompas atau peralatan survei canggih (*Total Station*) dengan dibantu peralatan *GPS (Mapping/Geodetic)* guna referensi bila tidak ada titik kontrol hasil GPS sebelumnya maupun dengan *konversi* peta garis yang telah ada ke peta digital, bagi Badan/Dinas yang telah mempunyai peta-peta garis.

Bagian Ketujuh
Produk Keluaran Pemutakhiran Data

Pasal 18

Produk keluaran pemutakhiran data, terdiri dari :

- a. Peta Blok Manual dan/atau Digital;
- b. Peta Desa/Kelurahan Manual dan/atau Digital;
- c. Peta ZNT;
- d. DHR yang telah divalidasi.

BAB V PENILAIAN

Bagian Kesatu
Maksud Dan Tujuan Penilaian

Pasal 19

- (1) Penilaian Objek PBB-P2 dimaksudkan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (2) Penilaian ditujukan untuk menentukan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 di Kabupaten Bangka Selatan.

Bagian Kedua
Petugas Penilai

Pasal 20

- (1) Kegiatan penilaian NJOP dilakukan oleh Fungsional Penilai.
- (2) Dalam hal Fungsional Penilai belum ada, maka Petugas yang telah memiliki sertifikat penilaian dapat ditunjuk sebagai Pejabat Penilai oleh Kepala Badan/Dinas.

Bagian Ketiga
Jenis-Jenis Objek Pajak

Pasal 21

- (1) Objek Pajak Umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu.
- (2) Kriteria tertentu. Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. Objek Pajak Standar yaitu objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :
 - Tanah : $\square 10.000 \text{ m}^2$
 - Bangunan : Jumlah lantai $\square 4$
 - Luas bangunan : $\square 1.000 \text{ m}^2$
 - b. Objek Pajak Non Standar yaitu objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut :
 - Tanah : $> 10.000 \text{ m}^2$
 - Bangunan : Jumlah lantai > 4
 - Luas bangunan : $> 1.000 \text{ m}^2$
- (3) Objek Pajak Khusus yaitu objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti : menara telekomunikasi, lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

Bagian Keempat
Jenis-Jenis Pendekatan Penilaian

Pasal 22

- (1) Jenis-jenis pendekatan penilaian obyek pajak terdiri dari:
 - a. Pendekatan data pasar
 - b. Pendekatan biaya
 - c. Pendekatan kapitalisasi pendapatan
- (2) Pendekatan Data Pasar sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf a 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.
- (3) Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan, pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar.
- (4) Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP bumi, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP bangunan.
- (5) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b 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.
- (6) Pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c 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 yang selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu.
- (7) 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, 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.

Bagian Kelima

Cara Penilaian

Pasal 23

- (1) Cara penilaian obyek pajak terdiri dari:
 - a. Penilaian massal
 - b. Penilaian individual
- (2) Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (Computer Assisted Valuation/CAV).
- (3) Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB.
- (4) Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterapkan untuk objek pajak yang nilai NJOP lebih dari atau sama dengan 1 (satu) milyar rupiah sebelum NJOPTKP, obyek pajak non standar, dan objek pajak khusus, atau yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program.
- (5) Proses penilaian individual dilakukan dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.
- (6) Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP non standar sedangkan untuk data- data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak.
- (7) Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pompa bensin dan lain-lain.
- (8) Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan PBB-P2 per 1 Januari tahun pajak.
- (9) Hasil penilaian individual dibuat dengan laporan penilaian individual.

Bagian Keenam

Penyusunan Konsep Lampiran Keputusan Bupati Tentang Penetapan NJOP

Pasal 24

- (1) Konsep Lampiran Keputusan Bupati terdiri dari :
 - a. Klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak bumi yang disusun per desa/kelurahan.

- b. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang dibuat per jenis penggunaan bangunan.
 - c. Klasifikasi dan besarnya NJOP bumi dan bangunan dengan nilai individu. Daftar objek pajak hasil Penilaian Individual beserta nilainya disusun per desa/kelurahan dan memuat per objek pajak.
- (2) Selanjutnya ketiga kegiatan pada huruf a, huruf b, dan huruf c, tersebut diusulkan kepada Bupati untuk ditetapkan.

BAB VI

PEMELIHARAAN BASIS DATA

Bagian Kesatu Pemeliharaan Basis Data

Pasal 25

- (1) Pemeliharaan basis data dilaksanakan atas basis data yang telah terbentuk karena adanya perubahan data objek dan subjek pajak.
- (2) Dalam pelaksanaan pemeliharaan basis data yang menyangkut perubahan data seperti pendaftaran objek pajak baru, pemecahan atau penggabungan, tidak dibenarkan dilakukan perubahan data numeris sebelum dilakukan pemutakhiran data grafisnya.
- (3) Pemeliharaan basis data dilaksanakan untuk tahun pajak berjalan, digunakan untuk ketetapan tahun pajak yang akan datang.
- (4) Kegiatan Pemeliharaan Basis Data merupakan dasar rencana kerja yang telah disusun oleh Badan/Dinas sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam rangka pembentukan basis data SISMIOP.
- (5) Kegiatan Pemeliharaan Basis Data ada tiga macam yaitu:
 - a. Penyempurnaan ZNT/NIR;
 - b. Obyek Pajak dan atau Subyek Pajak;
 - c. Peta Digital.
- (6) Kegiatan pemeliharaan basis data sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dapat dilakukan secara sendiri-sendiri ataupun kombinasi dari ketiga kegiatan tersebut.
- (7) Jika data grafis yang ada tidak memungkinkan dilakukan verifikasi data objek pajak, dapat dilakukan pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak, dengan catatan NOP tetap kecuali untuk objek pajak baru.

Bagian Kedua
Pemeliharaan Basis Data Untuk Penyempurnaan ZNT/NIR

Pasal 26

Pemeliharaan basis data untuk penyempurnaan ZNT/NIR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (5) huruf a dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. menentukan/mengevaluasi NIR yang terdapat dalam suatu wilayah objek pajak;
- b. mengadakan penyempurnaan NIR dan kode ZNT apabila berdasarkan hasil analisis sebagaimana dimaksud di atas ternyata terjadi perubahan dari yang telah ditentukan dalam pembentukan basis data;
- c. dalam perubahan NIR dan kode ZNT sekaligus dilakukan perekaman data dan Pemutakhiran Kode ZNT.

Bagian Ketiga
Pemeliharaan Basis Data Objek Dan Atau Subjek Pajak

Pasal 27

- (1) Pemeliharaan basis data objek dan atau subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal Pasal 25 ayat (5) huruf b, diatur sebagai berikut:
 - a. Perubahan data objek pajak dapat terjadi antara lain karena perubahan nama subjek pajak, kesalahan dalam pengukuran objek pajak, pemecahan atau penggabungan bidang objek pajak.
 - b. Setiap terjadi perubahan data objek pajak khususnya perubahan yang berhubungan dengan karakteristik objek pajak, agar dibuatkan SPOP.
 - c. Untuk, membedakan dengan SPOP yang telah dibuat terdahulu atas objek pajak yang berubah, maka pada SPOP tersebut diberi tanda "PERBAIKAN". Dengan cara ditulis tangan atau dicap.
 - d. Khusus untuk perubahan data objek pajak karena adanya pemecahan bidang harus disertakan informasi grafisnya.
 - e. Dalam hal tidak disertai dengan informasi grafisnya, maka perlu diadakan peninjauan ke lapangan. Hal ini sangat diperlukan guna menentukan NOP bagi pecahan bidang objek pajak dimaksud.

- f. Setelah diteliti seperlunya, maka SPOP yang diberi tanda “PERBAIKAN” tersebut dibendel secara khusus dan selanjutnya diadakan pemutakhiran data tetap pada komputer.
 - g. Pemeliharaan basis data yang menyangkut data karakteristik objek pajak dilakukan per bidang objek pajak.
- (2) Apabila menurut perkiraan tingkat ketidakcocokan data yang ada pada basis data dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu mencapai minimal 20%, maka perlu diadakan pemeliharaan basis data melalui kegiatan Verifikasi Data Objek Pajak.

Bagian Keempat Pemeliharaan Basis Data Peta Digital

Pasal 28

- (1) Pemeliharaan basis data peta digital sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (5) huruf c, dilakukan untuk mengkonversi peta garis (data grafis) menjadi peta digital sebagai salah satu tahapan aplikasi SIG PBB-P2.
- (2) Data grafis peta digital yang ada harus selalu diadakan pemeliharaan dan pemutakhiran sesuai dengan keadaan di lapangan.

BAB VII PENUTUP

Pasal 29

- (1) Petunjuk teknis terkait dengan tatacara Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan/Dinas.
- (2) Standar Operasional dan Prosedur terkait dengan pelaksanaan Pelayanan PBB-P2 diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan/Dinas.

Pasal 30

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

Ditetapkan di Toboali
pada tanggal 28 Mei 2018
BUPATI BANGKA SELATAN,

ttd

JUSTIAR NOER

Diundangkan di Toboali
pada tanggal 28 Mei 2018

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANGKA SELATAN,

ttd

SUWANDI

BERITA DAERAH KABUPATEN BANGKA SELATAN TAHUN 2018 NOMOR 31

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BUPATI BANGKA SELATAN
NOMOR 31 TAHUN 2018
TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN PENDAFTARAN, PENDATAAN DAN PENILAIAN
OBJEK DAN SUBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P-2)

I. UMUM

Sehubungan dengan telah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selama ini merupakan salah satu jenis pajak pusat dialihkan menjadi pajak daerah. Untuk keperluan itu, Pemerintahan Kabupaten Bangka Selatan telah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

Sebagai tindaklanjut dari peraturan daerah dimaksud agar dapat implementatif dan operasional dalam pelaksanaannya serta dalam rangka meningkatkan intensifikasi dan ekstensifikasi penerimaan PBB-P2 berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, serta peran serta masyarakat, dan akuntabilitas maka perlu diatur dalam peraturan bupati tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran, pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) dalam rangka pembentukan dan atau pemeliharaan basis data sistem manajemen informasi obyek pajak (SISMIOP) Kabupaten Bangka Selatan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Syarat utama sistem identifikasi objek pajak adalah *stabilitas*. Perubahan yang terjadi pada sistem identifikasi dapat menyulitkan pelaksanaan dan administrasi. Alasan kestabilan ini yang menyebabkan RT/RW/Kepala Lingkungan atau sejenisnya yang

cenderung mengalami perubahan yang relatif tinggi tidak dimanfaatkan sebagai salah satu komponen untuk mengidentifikasi objek pajak yang bersifat permanen dalam jangka panjang. Sehingga apabila RT/RW/Kepala Lingkungan atau sejenisnya dimasukkan sebagai bagian dari NOP/blok dapat menyebabkan NOP/blok tidak permanen. Blok merupakan komponen utama untuk identifikasi objek pajak. Jadi penetapan definisi serta pemberian kode blok semantap mungkin sangat penting untuk menjaga agar identifikasi objek pajak tetap bersifat permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Hal ini untuk memudahkan kontrol dan pekerjaan pendataan di lapangan dan administrasi data. Namun jumlah objek pajak atau wilayah yang luasnya lebih kecil atau lebih besar dari angka di atas tetap diperbolehkan apabila kondisi setempat tidak memungkinkan menerapkan pembatasan tersebut. Untuk menciptakan blok yang mantap, maka pemilihan batas-batas blok harus seksama. Kemungkinan pengembangan wilayah di masa mendatang penting untuk dipertimbangkan sehingga batas-batas blok yang dipilih dapat tetap dijamin kestabilannya

Ayat (5)

cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Butir (c.1)

Pendataan dengan alternatif ini hanya dapat dilaksanakan pada daerah/ wilayah yang pada umumnya belum/tidak mempunyai peta, merupakan daerah terpencil, atau mempunyai potensi PBB-P2 relatif kecil. Pelaksanaannya dilakukan sebagai berikut :

1. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP perorangan dilakukan dengan menyebarkan SPOP langsung kepada subjek pajak atau kuasanya dengan berpedoman pada sket/peta blok yang telah ada;

2. Untuk daerah yang potensi PBB-P2 nya relatif lebih kecil, cakupan wilayah dan objek pajaknya luas, dapat digunakan alternatif pendataan *dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP Kolektif*. Dengan alternatif ini, SPOP disebarakan melalui aparat desa/kelurahan setelah terlebih dahulu membuat sket/peta blok.

Untuk menghindari kelemahan alternatif ini (rendahnya tingkat akurasi data) perlu diperhatikan kemampuan penguasaan wilayah bagi petugas yang bertanggung jawab.

Butir (c.2)

Pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif objek pajak tetapi tidak mempunyai data administrasi pembukuan Pajak Bumi dan Bangunan. Data tersebut merupakan hasil pendataan secara lengkap tiga tahun terakhir.

Butir (c.3)

Alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto dan sudah mempunyai data administrasi pembukuan Pajak Bumi dan Bangunan hasil pendataan tiga tahun terakhir secara lengkap.

Butir (c.4)

Alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa/kelurahan (misalnya dari Badan Pusat Statistik atau instansi lain) dan/atau peta garis/peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif objek pajak.

Pasal 15

Ayat (1)

Indonesia sejak jaman Belanda hingga saat ini masih menganut sistim analisa penghitungan pekerjaan kontruksi bangunan yang disebut analisa BOW.BOW adalah singkatan dari Burgerlijke Openbare Werken ,suatu ketentuan dan ketetapan umum yang ditetapkan oleh Dir BOW tanggal 28 Pebruari 1921,Nomor 5372 pada jaman pemerintahan Belanda.

Analisa BOW hanya bisa dilakukan pada proses kontruksi yang menggunakan sistem padat karya atau sistem pekerjaan yang menggunakan banyak tenaga kerja secara manual, yang berarti hanya untuk pekerjaan bangunan sederhana. Untuk memperoleh akurasi hasil perhitungan nilai bangunan dilakukan penyesuaian adalah angka material bangunan serta upah atau ongkos pemasangan yang biasanya selalu berfluktuasi naik turun mengikuti tingkat inflasi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

PENILAIAN MASSAL

1. Penilaian tanah meliputi Pembuatan Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR telah dijelaskan sebelumnya pada Pasal 19 ayat (2), (3), dan (4).
2. Penilaian bangunan melalui DBKB telah dijelaskan pada pada Pasal 20, pasal 21 dan Pasal 22.
3. Penilaian dengan Bantuan Komputer (CAV)

a. *Data yang Diperlukan CAV*

Untuk terlaksananya program ini harus tersedia data sebagai berikut :

(i) ZNT untuk penilaian tanah

Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.

(ii) DBKB objek pajak standar untuk penilaian bangunan

Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.

(iii) SPOP dan LSPOP untuk pendataan objek pajak

Data luas tanah dan detail bangunan harus dikumpulkan di lapangan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP. Semua data objek harus dimasukkan ke dalam komputer. Setelah itu, data masukan tersebut akan diproses dalam CAV secara otomatis.

b. *Validasi Data*

Data SPOP dan LSPOP akan divalidasi sebagai berikut :

(i) Data Tanah dan Bangunan

- 1). Kode ZNT harus ada di tabel ZNT. Bila tidak ditemui dalam tabel, maka SPOP akan ditolak.
- 2). Status wajib Pajak = 1, 2, 3, 4 atau 5.
- 3). Pekerjaan wajib pajak = 1, 2, 3, 4 atau 5.
- 4). Dalam hal "bangunan tanpa tanah" perlu dicek luas tanah = 0 dan kode ZNT tidak perlu diisi.
- 5). Jenis tanah = 1, 2, 3 atau 4.
- 6). Jumlah bangunan ≥ 0 .
- 7). Bangunan ke ≥ 1 .
Bangunan ke tidak boleh $>$ dari *pada jumlah bangunan*. Data baru lengkap, bila jumlah LSPOP sama dengan jumlah bangunan.
- 8). Jenis penggunaan bangunan = 1 sampai dengan 16.
- 9). Luas bangunan > 0 , kecuali tangki minyak (JPB = 15).

- 10).Jumlah lantai bangunan ≥ 1 , kecuali tangki minyak (JPB=15).
- 11).Tahun dibangun \leq tahun perekaman.
- 12).Tahun renovasi \geq tahun dibangun atau, tahun renovasi \leq tahun perekaman.
- 13).Daya listrik ≥ 0 .
- 14).Kondisi pada umumnya = 1, 2, 3 atau 4.
- 15).Konstruksi = 1, 2, 3 atau 4.
- 16).Atap = 1, 2, 3, 4 atau 5.
- 17).Dinding = 1, 2, 3, 4, atau 5.
- 18).Lantai = 1, 2, 3, 4 atau 5.
- 19).Langit-langit = 1, 2 atau 3.
- 20).Untuk bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lapangan tenis, alat pemadam kebakaran, lift, AC, validasinya dilanjutkan dengan fasilitas.
- 21).Untuk bangunan-bangunan bertingkat dan mempunyai kelas-kelas/bintang tertentu seperti gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat-pusat perbelanjaan, hotel resort/non resort, apartemen, validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya.
- 22).Untuk bangunan perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya, validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut :

Tinggi kolom	>	0
Lebar bentang	>	0
Daya dukung lantai	>	0
Keliling dinding	>	0
Luas mezzanine	>	0
- 23).Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan.

(ii) Fasilitas

- 1). Kolam Renang.
Diisi : 1 = diplester
2 = dengan pelapis
- 2). Lapangan tenis (6x) = kosong atau numeric.
- 3). Alat pemadam kebakaran : hydrant, springkler, fire alarm diisi 1 = ada, atau 2 = tidak ada.
- 4). Panjang pagar.
Bila panjangnya > 0 , bahan harus 1 = baja/besi, atau 2 = bata/batako.
- 5). Fasilitas AC sentral : 1 = ada, atau 2 = tidak ada.
- 6). Jumlah AC split = kosong atau numeric.
- 7). Jumlah AC window = kosong atau numeric.
- 8). Jumlah saluran pesawat PABX = kosong atau numeric.
- 9). Kedalaman sumur pantek = kosong atau numeric. JPB 1, 14, 15 = 0 (tidak diisi).
- 10). Jumlah lift (3x) = kosong atau numeric.
- 11). Jumlah tangga berjalan (2x) = kosong atau numeric.
- 12).Perkerasan halaman (4x) = kosong atau numeric, luas perkerasan \leq luas tanah.

c. *Tata Cara Perhitungan*

Proses CAV dapat dilakukan apabila data ZNT, DBKB objek pajak standar dan data objek pajak sudah dimasukkan ke dalam komputer.

(i) Perhitungan Nilai Tanah

NIR diketahui berdasarkan kode ZNT sebagaimana tercantum dalam SPOP. Untuk menentukan nilai jual obyek pajak bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas bumi.

Contoh Penilaian Objek Bumi

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) = Rp. 100.000,-. Bila luas tanah = 200 m² maka NJOP bumi = 200 m² x Rp. 100.000,- = Rp. 20.000.000,-

(ii) Perhitungan Nilai Bangunan

Dalam pelaksanaan perhitungan nilai bangunan, harus ditentukan besarnya nilai komponen bangunan menurut masing-masing karakter objek tersebut. NJOP bangunan berdasarkan :

- 1) kelas/bintang/tipe
- 2) komponen bangunan utama
- 3) komponen material
- 4) komponen fasilitas/m²
- 5) komponen fasilitas yang perlu disusutkan
- 6) penyusutan
- 7) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan
- 8) kapasitas dan letak (khusus tangki)

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut :

<p>Umur Efektif = Tahun Pajak – Tahun Dibangun Bila tahun direnovasi terisi, maka : Umur Efektif = Tahun Pajak – Tahun Direnovasi.</p>
--

Untuk bangunan-bangunan bertingkat tinggi dan bangunan-bangunan eksklusif lainnya seperti gedung perkantoran, hotel, apartemen dan lain-lain, penentuan umur efektifnya sebagai berikut :

(Tahun Pajak – Tahun Dibangun) + 2 (Tahun Pajak – Tahun Direnovasi)

3

Bila (Tahun Pajak - Tahun Dibangun) ≤ 10 dan Tahun Direnovasi adalah 0 atau kosong, maka UMUR EFEKTIF = Tahun Pajak – Tahun Dibangun.

Bila (Tahun Pajak - Tahun Dibangun) > 10 dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong atau (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi) > 10, maka perlu dianggap tahun direnovasi = tahun pajak - 10, dan umur efektif adalah hasil dari rumus yang disebut di atas.

Dalam hal itu faktor (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi) adalah 10.

Contoh

Tahun pajak adalah tahun 1993.

Untuk penghitungan Nilai Jual Objek Pajak bangunan secara manual dapat dipergunakan formulir Jenis Penggunaan Bangunan

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
1988	1990	$\frac{(1993-1988) + 2(1993-1990)}{3} = \frac{5+6}{3} = 4$
1988	-	$(1993-1988) = 5$
1980	-	$\frac{(1993-1980) + 2(10)}{3} = \frac{13+20}{3} = 11$
1980	1982	$\frac{(1993-1980) + 2(1993-1982)}{3} = \frac{13+22}{3} = 12$
1980	1989	$\frac{(1993-1980) + 2(1993-1989)}{3} = \frac{13+8}{3} = 7$

(iii) Penyusutan Bangunan

Dalam penentuan nilai bangunan diperhitungkan faktor penyusutan. Penyusutan yang diterapkan dalam CAV hanya penyusutan fisik bangunan.

Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan/pengganti baru bangunan per meter persegi, umur efektif dan kondisi bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu daftar penyusutan.

Ayat (2)

PENILAIAN INDIVIDUAL

1. Persiapan

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

- a. Menyusun Rencana Kerja
- b. Menyiapkan SPOP, LSPOP dan LKOK.
- 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-P2, 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 di pertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- i) Kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu.

ii) 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 :

i) Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan :

1. Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
2. NIR dimana objek pajak berada.

ii) 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 :

- 1). Lokasi.
- 2). Aksesibilitas.
- 3). Waktu transaksi.
- 4). Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran).
- 5). Penggunaan tanah.
- 6). Elevasi.
- 7). Lebar depan (terutama untuk objek komersil).
- 8). Bentuk tanah.
- 9). Jenis hak atas tanah.
- 10). dan lain sebagainya.

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

iii) Hasil penilaian tanah dengan pendekatan data pasar.

- 1). Apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih dibawah 10%, maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR.
- 2). Apabila selisih nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih, maka *nilai tanah hasil penilaian* secara individu tersebut dijadikan sebagai bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang yang merupakan sumber informasi bagi Badan/Dinas.

3. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

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

a. *Pengumpulan Data*

i) Pengumpulan Data Tanah

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

- 1) luas

- 2) lebar depan
- 3) aksesibilitas
- 4) kegunaan
- 5) elevasi
- 6) kontur tanah
- 7) lokasi tanah
- 8) lingkungan sekitar
- 9) data transaksi di lokasi sekitar

Untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data tanah dan data transaksi digunakan formulir pengumpulan data.

ii) Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

- 1) Mengumpulkan data objek pajak dengan mempergunakan SPOP, LSPOP dan LKOK.
- 2) Data lain yang belum tertampung dicatat dalam catatan tersendiri.

b. *Penilaian*

(i) Penilaian Tanah

Penilaian tanah adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar.

(ii) 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.

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*

(i) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan" berdasarkan Peraturan Bupati No. 61 Tahun 2016.

(ii) Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan" berdasarkan Peraturan Bupati No. 61 Tahun 2016.

(iii) 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 Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan" berdasarkan Peraturan Bupati No. 61 Tahun 2016.

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 di lapangan adalah :

- (i) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :
 - 1) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan.
 - 2) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, tempat rekreasi.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (v) 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:

- (i) Pendapatan dari Sewa

Proses penilaiannya adalah :

- 1). 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.
- 2). Menentukan *tingkat kekosongan* dalam satu tahun.
- 3). Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah *pendapatan kotor efektif dalam satu tahun*.
- 4). Menghitung *biaya-biaya operasi (outgoing)* dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak (PBB) dan asuransi.
- 5). Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 3) dengan biaya-biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah *nilai sewa bersih dalam satu tahun*.
- 6). Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 5) dengan tingkat kapitalisasi.

LEMBAR KERJA PENILAIAN PENDEKATAN PENDAPATAN
(Pendapatan dari Sewa)

Nomor Objek Pajak (NOP) :
 Nama Wajib Pajak :
 Alamat Wajib Pajak :
 Luas Tanah :
 Jenis Penggunaan Bangunan :

A. PENDAPATAN KOTOR POTENSIAL

Luas :

Basement.....	m2xRp.....	=Rp.....	
Lantai dasar.....	m2xRp.....	= Rp.....	
Lantai dua.....	m2xRp.....	=Rp.....	
Lantai tiga.....	m2xRp.....	=Rp.....	
Lantai	m2xRp.....	=Rp.....	
Lantai.....	m2xRp.....	=Rp.....	
Lantai.....	m2xRp.....	=Rp.....	
Lantai.....	m2xRp.....	= Rp.....	+
			Rp.....

B. KEKOSONGAN STRUKTURAL..... m2 x Rp..... = Rp..... -
PENDAPATAN KOTOR EFEKTIF Rp.....

C. BIAYA-BIAYA OPERASI (OUT GOINGS)

1.	PBB	Rp.....	
2.	Asuransi	Rp.....	
3.	Biaya Manajemen	Rp.....	
4.	Pemeliharaan	<u>Rp.....</u>	+
			<u>Rp.....</u> -

NILAI SEWA BERSIH SETAHUN Rp.....

D. TINGKAT KAPITALISASIx
NILAI MODAL Rp.....

(ii) Pendapatan dari Penjualan

Proses penilaiannya adalah :

- 1). Menghitung *pendapatan kotor potensial* dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
- 2). Menentukan besarnya *tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi* yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
- 3). Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
- 4). Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain
- 5). Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun.
- 6). Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun.
- 7). 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.
- 8). Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (*outgoings*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi.
- 9). Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
- 10). Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

Contoh:

LEMBAR KERJA PENILAIAN PENDEKATAN PENDAPATAN

(Pendapatan dari Penjualan)

Contoh Objek Pajak Perhotelan

Nomor Objek Pajak (NOP) :
Nama Wajib Pajak :
Alamat Wajib Pajak :
Luas Tanah :
Jenis Penggunaan Bangunan :

A. PENDAPATAN KOTOR POTENSIAL

.....kamar @ Rp...../malam x 365=Rp.....
.....kamar @ Rp...../malam x 365=Rp.....
.....kamar @ Rp...../malam x 365=Rp.....
.....kamar @ Rp...../malam x 365= Rp..... +
Rp.....

B. KEKOSONGAN TETAP.....% = Rp.....
 DISKON/KOMISI% = Rp..... +
Rp..... -
PENDAPATAN KOTOR EFEKTIF Rp.....

C. PENERIMAAN LAIN-LAIN

1. Sewa ruang rapat Rp.....
2. Sewa ruang obat/business centre Rp.....
3. Pendapatan konsesi Rp.....
4. Makanan dan minuman Rp.....
5. Telephon dan Facsimile Rp.....
6. Laundry Rp.....
7. Olah raga Rp.....
8. Komisi taksi dll Rp.....

D. BIAYA-BIAYA OPERASI

1. Gaji karyawan Rp.....
2. Pembelian makanan &
 minuman Rp.....
3. Air/listrik/telephon Rp.....
4. Barang-barang Rp.....
5. Iklan/pemasaran Rp.....
6. Penggantian Rp.....

7. Laundry Rp.....
8. Gaji manajer Rp.....
9. Biaya-biaya lain Rp..... +

- Rp..... -

KEUNTUNGAN BERSIH SETAHUN Rp.....

E. HAK PENGUSAHA 25% s/d 40%

Rp..... -

NILAI SEWA KOTOR SETAHUN Rp.....

F. BIAYA-BIAYA OPERASI (OUT GOINGS)

1. PBB Rp.....
2. Asuransi Rp.....
3. Biaya Manajemen Rp.....
4. Pemeliharaan Rp..... +
- Rp..... -

NILAI SEWA BERSIH SETAHUN Rp.....

G. TINGKAT KAPITALISASI

..... x

NILAI MODAL Rp.....

c. *Penentuan Tingkat Kapitalisasi*

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

(i) Tentukan nilai properti.

Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara:

1. Transaksi jual beli.
2. Nilai investasi ditambah keuntungan.

(ii) Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.

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

(iii) Contoh perhitungan.

Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp. 500 Juta dan pendapatannya setahun Rp. 45 Juta.

$$\text{Tingkat Kapitalisasi} = \frac{45 \text{ juta}}{500 \text{ juta}} = 9\%$$

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

Ayat 3)

Cukup jelas

Ayat 4)

Cukup jelas

Ayat 5)

Cukup jelas

Ayat 6)

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

BUPATI BANGKA SELATAN

ttd

JUSTIAR NOER