



BUPATI SITUBONDO

PROVINSI JAWA TIMUR

**PERATURAN
BUPATI SITUBONDO
NOMOR 20 TAHUN 2014**

TENTANG

**TATA CARA ANALISA PENYEMPURNAAN
NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) DAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SITUBONDO,

Menimbang : bahwa sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 19 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu membentuk Peraturan Bupati tentang Tata Cara Analisa Penyempurnaan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dan Zona Nilai Tanah (ZNT).

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3984);
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4189);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
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;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 3 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Situbondo (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2008 Nomor 3);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 19 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2011 Nomor 19);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2011 Nomor 2011).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI SITUBONDO TENTANG TATA CARA ANALISA PENYEMPURNAAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) DAN ZONA NILAI TANAH (ZNT).

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Situbondo
2. Bupati adalah Bupati Situbondo.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah DPRD Kabupaten Situbondo.
4. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Situbondo.
5. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Situbondo.

6. Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah, yang selanjutnya disebut Dinas, adalah Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Situbondo.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Situbondo;
8. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yang selanjutnya disebut BAPPEDA adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Situbondo.
9. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo.
10. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
11. Penilai Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilai PBB, adalah Pegawai Negeri Sipil yang mempunyai latar belakang pendidikan formal sebagai penilai pajak bumi dan bangunan yang diberi tugas, tanggung jawab, wewenang dan hak secara penuh oleh pejabat yang berwenang untuk melakukan kegiatan pendataan dan penilaian pajak bumi bangunan;
12. Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan, adalah rangkaian kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar sebagai pengenaan pajak dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.
13. Penilaian Individual, adalah penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak yang mempunyai karakter khusus.
14. 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).
15. 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.
16. 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.
17. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan, adalah, cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut.

18. Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat 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.
19. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.
20. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
21. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
22. 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.
23. Pemutakhiran Basis Data (*Up Dating*) adalah pekerjaan yang dilakukan untuk menyesuaikan data yang disimpan di dalam basis data dengan data yang sebenarnya di lapangan.
24. 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. Yang penentuan batas bloknnya tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu desa/kelurahan.
25. Data Harga Jual adalah Data/informasi mengenal 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.
26. 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.
27. Nomor Objek Pajak adalah Nomor Identifikasi Objek Pajak (termasuk objek yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (3) Undang-undang Nomor 28 tahun 2009) yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
28. Nilai Indikasi Rata-rata adalah Nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.

29. 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.
30. Peta wilayah adalah peta yang menggambarkan suatu wilayah administrasi pemerintahan misalnya kotamadya/kabupaten atau kecamatan, desa/kelurahan dengan skala 1 : 50.000, 1 : 25.000. Peta ini menggambarkan batas wilayah masing-masing daerah dengan diberikan legenda atau keterangan serta detil penting lainnya.
31. Peta desa/kelurahan adalah suatu peta yang menggambarkan secara detil wilayah suatu desa/kelurahan dengan menyajikan suatu letak dan bentuk masing-masing blok, yang dilengkapi dengan nomor blok, luas setiap blok, simbol serta atribut lainnya. Peta desa/kelurahan dibuat dengan skala 1 : 5.000 dan petawilayah kelurahan untuk wilayah kota dibuat dengan skala 1 : 2.500.
32. 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.
33. Peta Digital adalah Peta yang mempunyai format digital, mempunyai besaran vektor, dan tersimpan dalam media Komputer.
34. 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.
35. Ploting adalah Pencetakan peta digital ke media kertas/drafting film/kalkir.
36. Zona Nilai Tanah (ZNT) 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.
37. 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.
38. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan 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.

BAB II
TATA CARA ANALISA PENYEMPURNAAN NIR/ZNT

Pasal 2

- (1) Tahapan Tata Cara Analisa Penyempurnaan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Dan Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah sebagai berikut :
- a) Persiapan;
 - b) Standarisasi Nama Jalan/Alamat;
 - c) Pengumpulan Data Harga Jual;
 - d) Kompilasi Data Harga Jual;
 - e) Rekapitulasi Data dan Ploting Harga Jual;
 - f) Pembuatan Peta Taburan Data Harga Jual dan Batas Imajiner ZNT;
 - g) Penentuan Objek Acuan;
 - h) Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR);
 - i) Pembuatan Peta ZNT/NIR Akhir;
 - j) Pembuatan Hasil Akhir/Laporan.
- (2) Tahapan Tata Cara Analisa Penyempurnaan sebagaimana dimaksud Ayat (1) diuraikan lebih lanjut dalam Lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 3

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Situbondo
pada tanggal 11 JUN 2014

BUPATI SITUBONDO,


DADANG WIGIARTO

Diundangkan di Situbondo
pada tanggal 11 JUN 2014
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SITUBONDO,


SYAIFULLAH

LAMPIRAN Peraturan Bupati Situbondo.

Tanggal : 11 JUN 2014

Nomor : 20 Tahun 2014

**URAIAN TAHAPAN TATA CARA ANALISA PENYEMPURNAAN
NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR)
DAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)**

Uraian Tahapan Tata Cara Analisa Penyempurnaan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Dan Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah sebagai berikut :

a) Persiapan

Tahap persiapan meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a) Menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan Pembuatan ZNT, meliputi Peta Wilayah, Peta Desa/Kelurahan, Peta Zona Nilai Tanah dan Peta Blok;
- b) Menyiapkan data-data yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR/ZNT lama, SK Klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi;
- c) Menyiapkan data-data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah, seperti data Jenis Penggunaan Tanah dari BAPPEDA, data potensi pengembangan wilayah berdasarkan Rencana Kota, data-data spesifik dari BPN, dan sebagainya;
- d) Pembuatan Rencana Pelaksanaan (meliputi personil, biaya serta jadwal kegiatan).

b) Standarisasi Nama Jalan/Alamat

Standarisasi nama jalan/alamat tercantum dalam Lampiran Keputusan Bupati tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB Agar dapat digunakan sebagai penunjuk relatif letak obyek pajak, dengan menggunakan Formulir 1 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.

Contoh standarisasi nama jalan/alamat sebagaimana dibawah ini :

FORMULIR STANDARISASI NAMA JALAN/ALAMAT

NO.	NAMA JALAN/ALAMAT	
	LAMA	BARU
1.	KP. PONDOK	KP PONDOK
2.	KAMPUNG PONDOK	KP PONDOK
3.	KMP PONDOK	KP PONDOK

Setelah diisi dengan lengkap dan benar, formulir ini dikirim ke Seksi Pengolahan Data dan Informasi untuk dilakukan pemutakhiran nama jalan/alamat. Selanjutnya Lampiran Klasifikasi dan Besarnya NJOP Bumi tersebut dicetak kembali untuk mengetahui jumlah kelas bumi dalam satu nama jalan/alamat. Berikut adalah contoh hasil cetakan standarisasi nama jalan/alamat :

BLOK	NAMA JALAN	KODE ZNT	KELAS BUMI	PENGGOLONGAN NILAI JUAL BUMI	KET. NILAI JUAL
000	KP PONDOK	32	A32	41.000 s/d 55.000	48.000
000	KP PONDOK	33	A33	31.000 s/d 41.000	36.000
000	DESA TONJONG	33	A33	31 .000 s/d 41.000	36.000

c) Pengumpulan Data Harga Jual

Ketentuan Pengumpulan Data Harga Jual adalah sebagai berikut :

- a) Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi atau harga penawaran atau data hipotik/agunan di bank atau harga sewa tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan Formulir 2 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
- b) Jumlah dan sebaran data harga jual diupayakan tersebar merata dan merepresentasikan kondisi wilayah yang dianalisis;
- c) Sumber data dapat berasal dari :
 - (1) Himpunan laporan PPAT/Camat/Notaris;
 - (2) Data Jual Beli maupun informasi dari lurah/kepala desa;
 - (3) Data dari kunjungan ke agen property;
 - (4) Data penawaran/penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran dan sebagainya.
- d) Pengumpulan data harga jual diutamakan diperoleh di wilayah desa/kelurahan yang dianalisis. Apabila data harga jual tidak memadai dan kurang representatif, maka dapat menggunakan data harga jual di wilayah desa/kelurahan lain yang berbatasan termasuk yang berbatasan dengan Kabupaten/Kota lain.
- e) Apabila informasi harga transaksi dan harga penawaran kurang/tidak memadai tetapi terdapat informasi harga sewa, maka harga jual dapat ditentukan dengan melakukan kapitalisasi atas harga sewa tersebut. Caranya dengan membagi harga sewa dengan tingkat kapitalisasi tertentu. Tingkat kapitalisasi diperoleh melalui analisis dengan menggunakan Lembar Kerja Analisis Tingkat Kapitalisasi dengan menggunakan Formulir 11 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.

d) **Kompilasi Data Harga Jual**

Kompilasi Data Harga Jual adalah sebagai berikut :

- a) Data yang terkumpul dalam masing-masing kelurahan/desa dikelompokkan menurut jenis penggunaan tanah dan bangunan, seperti tanah kosong, perumahan, industri, perkantoran, pusat perdagangan dan lain-lain dengan menggunakan Formulir 5 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
- b) Pengelompokan ini sangat penting karena jenis penggunaan tanah/bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah. Jenis penggunaan yang berbeda akan memberikan indikasi nilai yang berbeda.
- c) Kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisa data.

e) **Rekapitulasi Data dan Ploting Harga Jual**

Ketentuan Rekapitulasi Data dan Ploting Harga Jual adalah sebagai berikut :

- a) Semua data yang diperoleh harus dimasukkan dalam Formulir 3 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
- b) Nomor data yang tertulis pada Formulir 4 harus sama persis dengan nomor data yang tertulis pada Formulir 3 Selanjutnya nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada Peta Taburan Data dan Identifikasi data-data mana yang dipergunakan untuk analisis ZNT tertentu. Karena tidak menutup kemungkinan untuk ZNT yang tidak terdapat data pendukungnya akan mempergunakan data dari lokasi yang berdekatan.
- c) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data.
- d) Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi data dengan keadaan per 1 Januari;
- e) Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi nilai properti dalam kurun waktu yang dianalisis. Seperti keadaan pasaran properti, keadaan ekonomi global, tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan lain-lain.
- f) Cara yang dipergunakan adalah dengan membandingkan 2 (dua) atau lebih data transaksi properti yang serupa karakteristiknya di wilayah penelitian. Dari waktu transaksi yang berbeda di antara keduanya kemudian di analisis tingkat pertambahan harganya per tahun.

Contoh :

Terdapat 2 (dua) transaksi atas properti yang serupa karakteristiknya. Properti A dijual pada tanggal 2-5-1994 dengan harga Rp. 250.000.000,- sedangkan properti B dijual pada tanggal 17-6-1998 dengan harga Rp. 400.000.000,- Berarti kenaikan harga selama 4 (empat) tahun adalah 60% atau 15% per tahun.

- g) Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi persyaratan Nilai Pasar Wajar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Oleh karena itu data-data transaksi/penawaran yang bukan merupakan data transaksi jual beli yang wajar harus disesuaikan terlebih dahulu untuk memperoleh nilai kewajarannya. Misalnya data hipotik/agunan bank, data penawaran, data sewa, data PPAT/Notaris yang keakuratannya diragukan.

Jenis data yang diperoleh biasanya berupa data transaksi jual beli, data penawaran atau data hipotik. Data yang perlu disesuaikan adalah data penawaran yang biasanya lebih tinggi dan data hipotik yang biasanya lebih rendah dari transaksi jual beli.

- h) Besar penyesuaiannya sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan di lapangan. Variasi prosentase penyesuaian tidak dapat dipungkiri pasti terjadi, hal ini tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari kewajaran nilainya.

f) Pembuatan Peta Taburan Data Harga Jual dan Batas Imajiner ZNT.

Ketentuan Pembuatan Peta Taburan Harga Jual dan Batas Imajiner ZNT sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 Ayat (6) adalah sebagai berikut :

- a) Peta taburan harga jual merupakan pengelompokan harga jual tanah dalam ZNT yang sama.
- b) Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi taburan data harga jual. Untuk meyakinkan agar objek pajak yang berada dalam satu zona memiliki karakteristik yang relatif sama, maka perlu dilakukan orientasi lapangan.
- c) Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah sebagai berikut :
 - 1) Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya.
 - 2) Mempertimbangkan data harga jual yang telah diplot pada peta kerja ZNT.
 - 3) Pengelompokan bidang tanah dalam satu ZNT dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - a) Indikasi nilai tanah yang mirip
 - b) Memiliki karakteristik yang mirip, antara lain :
 - a) Ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum,
 - b) Aksesibilitas,
 - c) Peruntukan tanah (zoning),
 - d) Mempunyai potensi nilai yang sama.

g) Penentuan Objek Acuan

Ketentuan Penentuan Objek Acuan adalah sebagai berikut :

- a) Objek acuan adalah suatu objek yang mewakili sejumlah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui, dan berfungsi sebagai acuan dalam melakukan penilaian.
- b) Obyek acuan diperlukan untuk ZNT yang data harga jualnya kurang dari tiga sehingga dapat memenuhi jumlah data pembandingan di setiap ZNT minimal tiga.
- c) Kriteria pemilihan objek acuan dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Menggambarkan jenis penggunaan yang dominan pada zona yang akan dinilai.
 - 2) Sebarannya cukup merata pada zona yang akan dinilai.
- d) Analisis nilai objek acuan dilakukan dengan cara melakukan penyesuaian terhadap salah satu data pembandingan dalam Formulir 4 dengan menggunakan Formulir 5 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.

h) Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

Alternatif Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk ZNT yang memiliki data harga jual tiga atau lebih, penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data harga jual tersebut dengan menggunakan Formulir 6 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
- 2) Untuk ZNT yang hanya memiliki data harga jual kurang dari tiga maka penentuan NIR dilakukan dengan cara terlebih dahulu menentukan objek acuan dengan menggunakan Formulir 5 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran. Penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data harga jual/data pembandingan tersebut dengan menggunakan Formulir 6 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
- 3) Untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan cara:
 - (a) Menentukan tiga (3) objek acuan terlebih dahulu dengan menggunakan Formulir 5 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran. Penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data pembandingan tersebut dengan menggunakan Formulir 6 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran, atau;
 - (b) Mengacu pada NIR dari ZNT lain yang mempunyai data harga jual/data pembandingan dengan melakukan penyesuaian terhadap karakteristik zona antara lain faktor lokasi, fisik, jenis peruntukan tanah, sebagaimana tercantum dalam Formulir 7 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
- 4) Faktor Penyesuaian Dalam formulir Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari NIR Zona Lain (Formulir 7), yang dimaksud dengan penyesuaian fisik lebih didasarkan pada aspek-aspek fisik kawasan yang membedakan antara zona yang satu dengan lainnya, seperti topografi, keluasan area terbangun, kualitas infrastruktur, ketersediaan fasilitas air bersih, elevasi terhadap jalan, daerah banjir atau tidak, kumuh atau tidak dan sebagainya. Penyesuaian jenis peruntukan tanah (zoning) seperti perumahan, komersial, industri dan lain-lain .

i) Pembuatan Peta ZNT/NIR Akhir

Ketentuan Pembuatan Peta ZNT/NIR Akhir adalah sebagai berikut :

- a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai menganalisa objek pajak dalam satu kelurahan/desa.
- 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 di beri warna pada setiap garis batas ZNT.

- f) Sket/peta ZNT akhir merupakan Lampiran Hasil Analisa NIR/ZNT yang akan di jadikan dasar penetapan 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.

j) Pembuatan Hasil Akhir/Laporan

Pembuatan Hasil Akhir/Laporan berupa Buku Laporan Analisis ZNT/NIR yang akuntabel dan dibuat setiap kelurahan/desa.

BUPATI SITUBONDO,



DADANG WIGIARTO

cebe	9
Arwana III	13
K. Dpto	2
Ptg. Hutan	1
Isb. P24	1

LAMPIRAN**DAFTAR FORMAT FORMULIR
PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZNT/NIR**

- Formulir 1 : Standarisasi Nama Jalan
- Formulir 2 : Pengumpulan Data Pasar Properti
- Formulir 3 : Kompilasi Data Harga Jual/Data Pembanding
- Formulir 4 : Analisis Penentuan Nilai Bumi per m²
- Formulir 5 : Analisis Penentuan Nilai Obyek Acuan
- Formulir 6 : Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dengan Data Pembanding
- Formulir 7 : Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)dari NIR Zona Lain
- Formulir 8 : Rekapitulasi Zona Nilai Tanah
- Formulir 9 : Analisis Perbandingan NIR Baru dengan NIR Lama
- Formulir 10 : Rekapitulasi Pemutakhiran Zona Nilai Tanah
- Formulir 11 : Analisis Tingkat Kapitalisasi



PEMERINTAH KABUPATEN SITUBONDO
DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
Jalan PB. Sudirman Nomor 1 Telepon (0338) 671916
SITUBONDO

Formulir 4

ANALISIS PENENTUAN NILAI BUMI PER M2

KECAMATAN :
KELURAHAN / DESA :

NO DATA	ALAMAT OBJEK PAJAK	NOP	NO REGISTER	NILAI TRANSAKSI (RP)	PENYESUAIAN JENIS DATA(%)	ESTIMASI NILAI PER TANGGAL TRANSAKSI (Rp)	KURANGI NILAI BANGUNAN (RP)	ESTIMASI NILAI BUMI PER TANGGAL TRANSAKSI (RP)	LUAS BUMI (M2)	NILAI BUMI (RP/M2)	PENYESUAIAN WAKTU (%)	ESTIMASI NILAI BUMI PER 1 JANUARI	NILAI BUMI (RP/M2)
1	2	3	4	5	6	7 (5 x 6)	8	9 (7 - 8)	10	11 (9 : 10)	12	13 (11 x 12)	14

Kepala Bidang Pajak PBB dan BPHTB

Kepala Seksi Pendataan
Dan Penilaian

Penilai

.....
NIP.....

.....
NIP.....

.....
NIP.....



PEMERINTAH KABUPATEN SITUBONDO
DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
 Jalan PB. Sudirman Nomor 1 Telepon (0338) 671916
 SITUBONDO

Formulir 5

ANALISIS PENENTUAN NILAI OBJEK ACUAN

KECAMATAN :
KELURAHAN/DESA :

No.	Data Acuan			Data Pembanding				Penyesuaian (%)											Nilai Objek Tanah Acuan (Rp/m ²)	Indikasi Nilai Tanah	Keterangan	
	Kode ZNT	NOP	Alamat OP	No. Data	Kode ZNT	Alamat OP	NOP	No. Register	Nilai Tanah/m ² (Rp/m ²)	Lokasi	Faktor Lain											Jumlah Penyesuaian
											Aksesibilitas	Kedudukan	Jenis Penggunaan	Bentuk Bidang	Keluasan	Tinggi dari Paras Jalan	Lebar Sisi Depan	Jenis Hak				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20 (11 s/d 19)	21 (10 x 20)	22	23

Kepala Bidang Pajak PBB dan BPHTB

**Kepala Seksi Pendataan
Dan Penilaian**

Penilai

.....
NIP.....

.....
NIP.....

.....
NIP.....



PEMERINTAH KABUPATEN SITUBONDO
DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
Jalan PB. Sudirman Nomor 1 Telepon (0338) 671916
SITUBONDO

Formulir 6

ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) DARI DATA PEMBANDING

KECAMATAN :
KELURAHAN / DE :
KODE ZNT :
NAMA JALAN :

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBJEK PAJAK	NOP	NO REGISTER	NILAI TANAH (RP/M2)	NIR (RP/M2)	KETERANGAN
1	2	3	4	5	6	7	8

**Kepala Seksi Pendataan
Dan Penilaian**

Penilai

.....
NIP.....

.....
NIP.....

Kepala Bidang Pajak PBB dan BPHTB

.....
NIP.....



PEMERINTAH KABUPATEN SITUBONDO
DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
Jalan PB. Sudirman Nomor 1 Telepon (0338) 671916
SITUBONDO

Formulir 9

ANALISIS PERBANDINGAN NIR BARU DENGAN NIR LAMA

KECAMATAN :
KELURAHAN :
KODE WILAYAH :

NO	ZNT BARU		ZNT LAMA		PERUBAHAN (%)		ASSESMENT RATIO	KETERANGAN
	KODE	NIR	KODE	NIR	NAIK	TURUN		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								

Kepala Bidang Pajak PBB dan BPHTB

Kepala Seksi Pendataan
Dan Penilaian

Penilai

.....
NIP.....

.....
NIP.....

.....
NIP.....



PEMERINTAH KABUPATEN SITUBONDO
DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
 Jalan PB. Sudirman Nomor 1 Telepon (0338) 671916
SITUBONDO

Formulir 10

REKAPITULASI PEMUTAHIRAN ZONA NILAI TANAH

KODE KELURAHAN

NAMA KELURAHAN

BLOK

KODE ZNT ASAL NIR ASAL :

KODE ZNT BARU NIR BARU :

NO	NO URUT
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	

NO	NO URUT
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	

NO	NO URUT
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	

NO	NO URUT
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	

NO	NO URUT
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

Kepala Bidang Pajak PBB dan BPHTB

Kepala Seksi Pendataan
Dan Penilaian

Penilai

.....
NIP.....

.....
NIP.....

.....
NIP.....

Mengetahui,
Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan
Asset Daerah

.....
NIP.....

