



**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 193**

PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR 39 TAHUN 2014

TENTANG

**TATA CARA PEMBENTUKAN DAN PENYEMPURNAAN ZONA
NILAI TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA RATA (NIR)**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANTAENG

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 64 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, perlu adanya Tata Cara Pembentukan dan Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-rata (NIR);
 - b. bahwa untuk memenuhi maksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pembentukan dan Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-rata (NIR).
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara

- Republik Indonesia Nomor 3851);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 7. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 8. 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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 9. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
 10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
 11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389)
 12. 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);
 13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
 15. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pemungutan Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Pendapatan Lain-Lain;
 16. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 24 Tahun

- 2007 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Bantaeng (Lembar Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2007 Nomor 26) sebagaimana telah diubah dengan Perda Nomor 2 Tahun 2009 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2009 Nomor 2);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi, Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Dinas-Dinas Kabupaten Bantaeng (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2007 Nomor 26) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 2 Tahun 2009 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2009 Nomor 2);
 18. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 4 Tahun 2011 tentang Mekanisme Perencanaan Dan Sistem Penganggaran Pembangunan Partisipatif Kabupaten Bantaeng (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 4);
 19. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 5) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 3 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2013 Nomor 3);
 20. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2012 Nomor 6);
 21. Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
 22. Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 21 Tahun 2014 Tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

MEMUTUSKAN

Menetapkan : TATA CARA PEMBENTUKAN DAN PENYEMPURNAAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA RATA (NIR)

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bantaeng.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bantaeng.
3. Bupati adalah Bupati Bantaeng.
4. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantaeng.
5. 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.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
 7. Penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilai PBB-P2 adalah Petugas yang ditunjuk oleh Bupati untuk melaksanakan penilaian.
 8. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disebut 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.
 9. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disebut NIR adalah Nilai Pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam satu zona nilai tanah.
 10. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat dengan NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau NJOP pengganti.
 11. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) 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.
 12. Data Harga Jual adalah Data/ informasi mengenai harga transaksi atau harga penawaran atau data hipotik/agunan di bank atau harga sewa 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.
 13. 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
 14. *Plotting* adalah Proses pemilihan sampel data harga jual yang memenuhi syarat untuk digunakan dalam analisis ZNT/NIR.
 15. Batas Imajiner Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah garis batas khayal yang mengelompokkan objek pajak yang berada dalam satu zona memiliki karakteristik yang relatif sama.
Batas Imajiner ZNT tidak harus terkait dengan batas blok tertentu dalam Peta Blok PBB, dan Batas Imajiner ZNT dapat melintasi satu blok atau lebih.
 16. Objek 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

BAB II
MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP
Bagian Kesatu
Maksud
Pasal 2

Tata Cara Pembentukan dan Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) disusun agar dapat digunakan sebagai acuan bagi Penilai PBB-P2 Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam melaksanakan tugas di bidang penilaian.

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 3

Tata Cara Pembentukan dan Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) bertujuan untuk memberikan panduan dalam penilaian agar dapat menghasilkan NJOP Bumi yang mencerminkan nilai yang paling mendekati kewajaran.

Bagian Ketiga Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini yaitu mengatur mengenai Tata Cara Pembentukan dan Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-rata (NIR).

BAB III TATA CARA PENILAIAN

Pasal 5

- (1) Basis Data SISMIOP terdapat 2 (dua) jenis data yaitu Data SISMIOP dan Data Non SISMIOP.
- (2) Jenis Data SISMIOP sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah data objek dan subjek PBB-P2 yang berasal dari kegiatan pendaftaran, pendataan dan penilaian, serta pengolahan data objek dan subjek PBB dengan bantuan komputer pada suatu wilayah tertentu, yang dilakukan oleh Dinas PPKAD maupun pihak ketiga. Jenis Data SISMIOP mempunyai kode NOP dengan digit terakhir adalah 0 atau 9.
- (3) Jenis Data Non SISMIOP sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah data objek dan subjek PBB yang tidak berasal dari kegiatan pembentukan basis data SISMIOP. Jenis Data Non SISMIOP mempunyai kode NOP dengan digit terakhir adalah 7 atau 8

Pasal 6

- (1) Langkah-langkah pembentukan ZNT/NIR terdiri atas dua bagian yaitu:
 - a. Pembentukan/penyempurnaan znt/nir untuk wilayah dengan jenis data SISMIOP
 - b. Pembentukan/penyempurnaan znt/nir untuk wilayah dengan jenis data Non SISMIOP
- (2) Langkah-langkah pembentukan/penyempurnaan znt/nir untuk wilayah dengan jenis data SISMIOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Pengumpulan Data Harga Jual
Pengumpulan data harga jual dilakukan dengan menggunakan Formulir 2b Lampiran II Peraturan Bupati ini
 - b. Rekapitulasi Data dan *Plotting* Data Harga Jual pada Peta Kerja ZNT
 - c. Membuat Batas Imajiner ZNT
 - d. Penentuan Objek Acuan
Rekapitulasi data dan *Plotting* dilakukan dengan menggunakan Formulir 2 dan Formulir 2a pada Lampiran II Peraturan Bupati ini.

- e. Analisis Penentuan NIR
Analisis penentuan NIR dilakukan dengan menggunakan Formulir 2a, Formulir 3 dan Formulir 3a Lampiran II Peraturan Bupati ini.
 - f. Hasil Akhir
Hasil akhir dari kegiatan ini berupa Buku Laporan Analisis ZNT/NIR yang dibuat setiap kelurahan/desa dengan Sistematika Isi Laporan sebagaimana dalam Lampiran III Peraturan Bupati ini.
- (3) Langkah-langkah pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR untuk wilayah dengan jenis data Non Sismiop sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
- a. Persiapan
 - b. Orientasi Lapangan dan Pembuatan Sket/Peta (Bagi Wilayah yang Belum Berpeta)
 - c. Pengumpulan Data Harga Jual
 - d. Standarisasi Nama Jalan/Alamat dan Identifikasi Kelas Bumi
 - e. Plotting Kelas Bumi pada Sket/Peta Desa dan Informasi Harga Jual
 - f. Pembuatan Batas Imajiner dan Kode ZNT
 - g. Analisis NIR tiap ZNT
 - h. Hasil Akhir/Laporan
 - i. Pemutakhiran ZNT/NIR
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Langkah-langkah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) dapat dilihat pada Lampiran I dan II Peraturan Bupati ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 7

- (1) Untuk kemudahan pelaksanaan kegiatan Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR, dalam Peraturan Bupati ini dilengkapi dengan formulir-formulir tambahan sebagaimana pada Lampiran III, termasuk :
- a. Formulir : Analisis Penentuan Nilai Pasar Bumi per M²;
2
 - b. Formulir : Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)
3 dari Data Perbandingan;
 - c. Formulir : Rekapitulasi Zona Nilai Tanah (ZNT);
3b
- menyempurnakan :
- a. Formulir : Analisa Penentuan Nilai Pasar Wajar (Lampiran 30,
2 Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 tahun 2014)
 - b. Formulir : Analisa Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)
3 (Lampiran 30, Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014);
 - c. Formulir Zona Nilai Tanah (Lampiran 19 Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014)
- (2) Bentuk dan isi Formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilihat pada lampiran IV Peraturan Bupati ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 8

- (1) Nilai Bumi hasil penilaian dikonversikan dengan menggunakan Klasifikasi NJOP Bumi dan bangunan untuk memperoleh NJOP Bumi dimaksud.
- (2) Tabel Klasifikasi NJOP Bumi dan Bangunan mengacu pada Lampiran Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 21 Tahun 2014 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

BAB IV
WILAYAH DAN KEWENANGAN PENILAIAN

Pasal 9

Wilayah dan kewenangan penilaian adalah Wilayah Kabupaten Bantaeng.

Pasal 10

- (1) Untuk kepentingan penilaian Penilai PBB-P2 dapat meminta informasi pendukung kepada wajib pajak.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk proses penilaian.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Bupati ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya ditetapkan lebih lanjut oleh Keputusan Bupati.

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 4 Agustus 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./tt.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada Tanggal 4 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA

Pangkat : Pembina Utama Muda

NIP : 19550712 197903 1 007

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 193

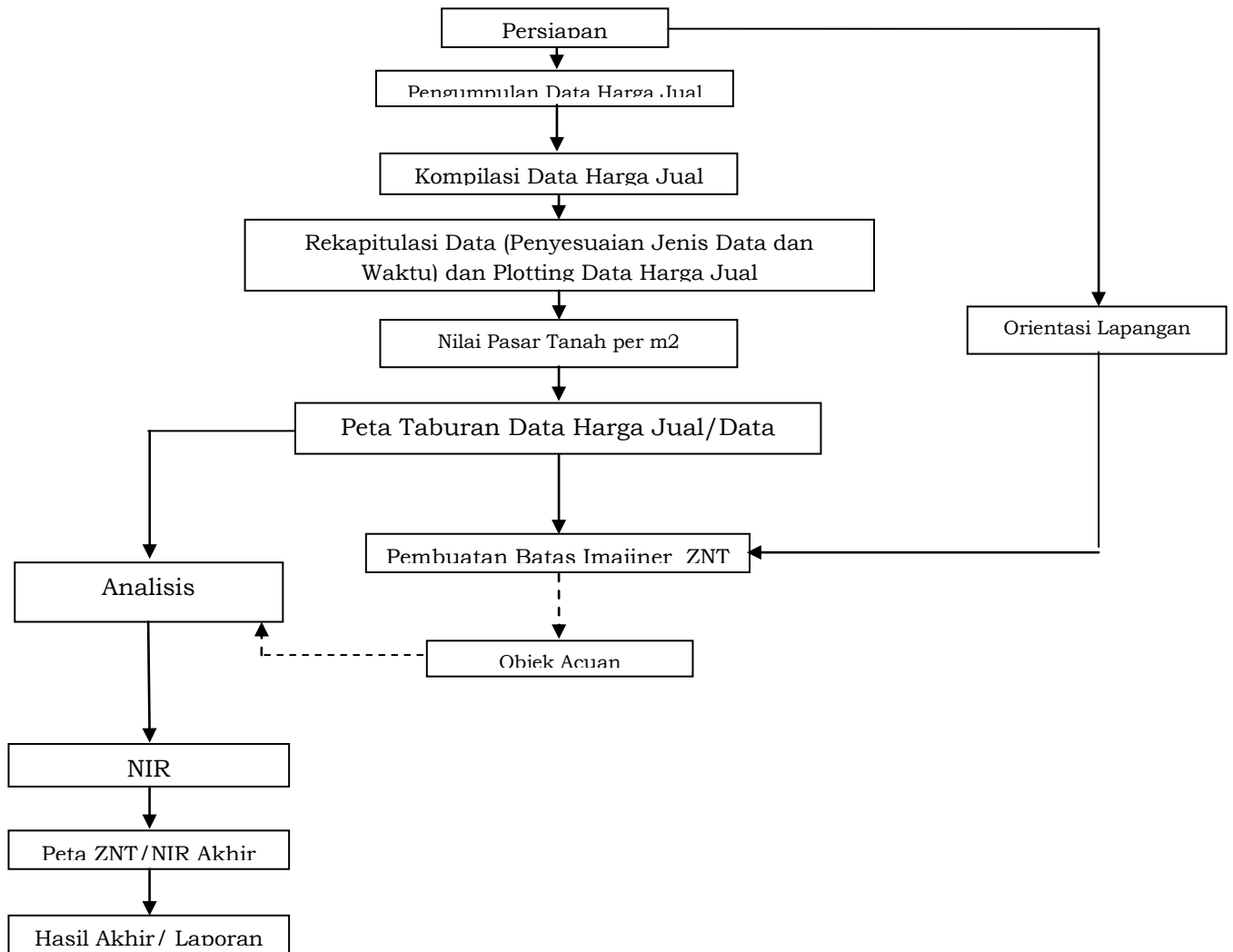
LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR :

TANGGAL :

**TENTANG : TATA CARA PEMBENTUKAN DANPENYEMPURNAAN ZONA
NILAI TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA RATA (NIR)**

**PENJELASAN TATA CARA PEMBENTUKAN ZNT/NIR
UNTUK WILAYAH BASIS DATA SISMIOP**



Gambar 1 Proses Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR

Berdasarkan gambar di atas, terdapat beberapa tahap yang perlu diberikan penjelasan tambahan sebagai berikut :

a. Pembentukan ZNT/NIR

1. Pengumpulan Data Harga Jual
 - 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.
 - b. Jumlah dan sebaran data harga jual diupayakan tersebar merata dan merepresentasikan kondisi wilayah yang dianalisis.
 - c. 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 berada di wilayah Kabupaten yang lain.
 - b. 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 (Formulir 2b Lampiran III Keputusan ini). Penghitungan harga jual berdasarkan harga sewa dilakukan dengan menggunakan Lembar Kerja Penilaian Pendekatan Pendapatan (Lampiran 32 Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014).
2. Rekapitulasi Data dan Plotting Data Harga Jual pada Peta Kerja ZNT
 - a. Penyesuaian jenis data dan waktu:

Urutan penyesuaian dilakukan dengan cara menyesuaikan jenis data terlebih dahulu, kemudian penyesuaian waktu.
 - b. Mekanisme penentuan persentase penyesuaian sebagaimana diatur kemudian dalam Keputusan Bupati secara terpisah.
3. Membuat Batas Imajiner ZNT

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.

Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah :

 - a. Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya.
 - b. Mempertimbangkan data harga jual yang telah diplot pada peta kerja ZNT.
 - c. Pengelompokan bidang tanah dalam satu ZNT dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - i. Indikasi nilai tanah yang mirip
 - ii. Memiliki karakteritik yang mirip, antara lain :
 - Ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum,
 - Aksesibilitas,
 - Peruntukan tanah (zoning),
 - Dan lain-lain

4. Penentuan Objek Acuan

Objek acuan adalah suatu objek yang mewakili sejumlah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui, dan berfungsi sebagai acuan dalam melakukan penilaian.

Obyek acuan diperlukan untuk ZNT yang data harga jualnya kurang dari tiga sehingga dapat memenuhi jumlah data pembandingan di setiap ZNT minimal tiga.

Kriteria pemilihan objek acuan dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Menggambarkan jenis penggunaan yang dominan pada zona yang akan dinilai.
- b. Sebarannya cukup merata pada zona yang akan dinilai.

Analisis nilai objek acuan dilakukan dengan cara melakukan penyesuaian terhadap salah satu data pembandingan dalam Formulir 2 dengan menggunakan Formulir 2a Lampiran III Keputusan ini.

5. Analisis Penentuan NIR

a. Alternatif analisis penentuan NIR

- 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 3 Lampiran III Keputusan ini.
- 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 2a Lampiran III Keputusan ini. Penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data harga jual/data pembandingan tersebut dengan menggunakan Formulir 3 Lampiran III Keputusan ini.
- 3) Untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan cara:
 - i. Menentukan tiga (3) objek acuan terlebih dahulu dengan menggunakan Formulir 2a Lampiran III Keputusan ini. Penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data pembandingan tersebut dengan menggunakan Formulir 3 Lampiran III Keputusan ini atau;
 - ii. 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 3a Lampiran III Keputusan ini.

b. Faktor Penyesuaian

Dalam formulir Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari NIR Zona Lain (Formulir 3a), 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 .

6. Hasil Akhir

Hasil akhir dari kegiatan ini berupa Buku Laporan Analisis ZNT/NIR yang dibuat setiap kelurahan/desa dengan Sistematika Isi Laporan sebagaimana dalam Lampiran IVa Peraturan Bupati ini.

b. Penyempurnaan ZNT/NIR

Terhadap hasil kegiatan analisis ZNT/NIR yang menghasilkan perubahan NIR dan atau penambahan kode ZNT baru, maka dilakukan langkah-langkah berikut :

1. Penambahan kode ZNT/NIR didaftarkan dalam basis data SISMIOP dengan menggunakan Formulir 3b Lampiran III Keputusan ini.
2. Melakukan pemutakhiran bagi objek pajak yang mengalami perubahan kode ZNT dan perubahan NIR dengan menggunakan Formulir Pemutakhiran Zona Nilai Tanah, sebagaimana pada Lampiran Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014.

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 4 Agustus 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada Tanggal 4 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA

Pangkat : Pembina Utama Muda

NIP : 19550712 197903 1 007

**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 193**

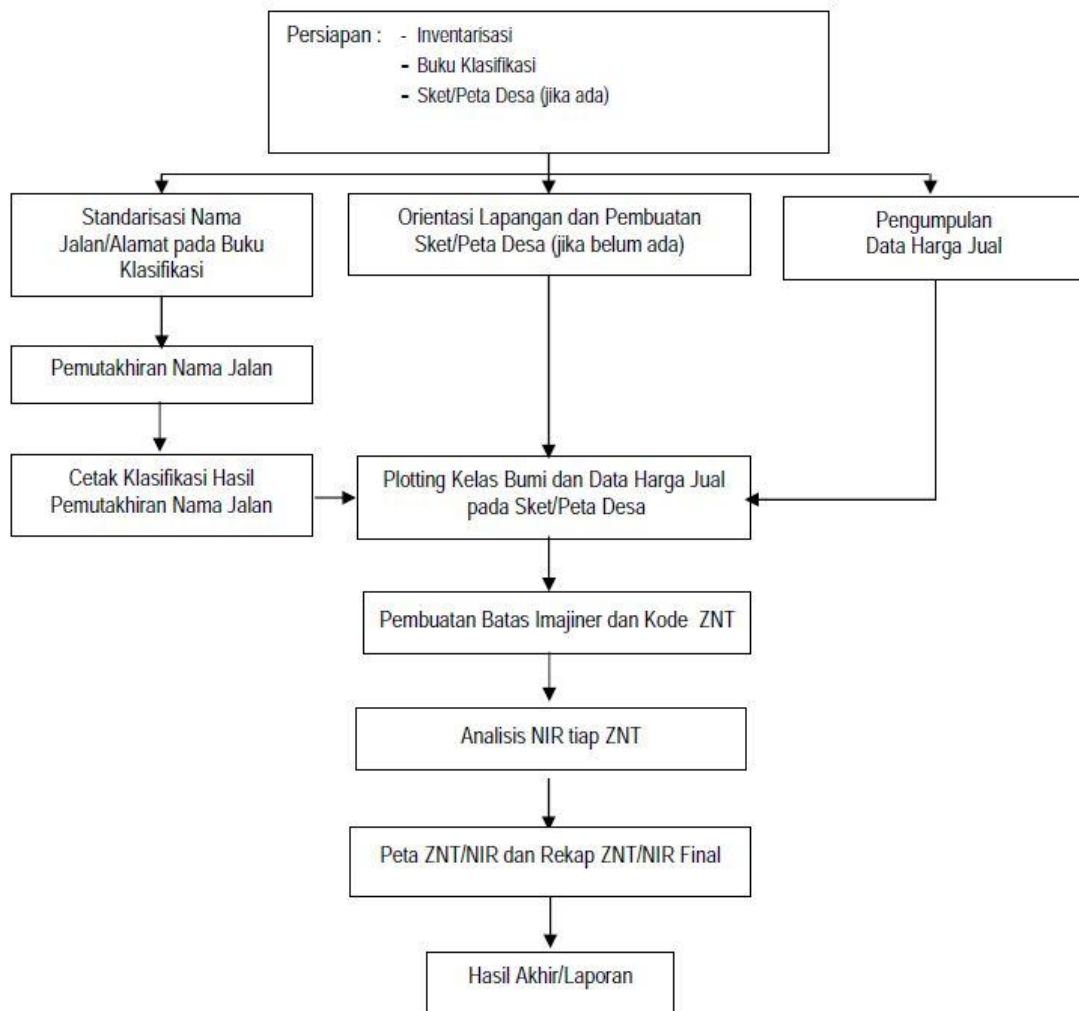
LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR :

TANGGAL :

TENTANG : TATA CARA PEMBENTUKAN DAN PENYEMPURNAAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA RATA (NIR)

PENJELASAN TATA CARA PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZNT/NIR UNTUK WILAYAH NON SISMIOP



Gambar Proses Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR untuk Wilayah dengan Jenis Data Non SISMIOP

1. PERSIAPAN

- a. Inventarisasi desa-desa yang belum dilakukan pembentukan basis data SISMIOP sesuai Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014.
- b. Penyediaan Buku Klasifikasi lampiran Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 37 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai dasar pengenalan PBB tahun berjalan
- c. untuk mengetahui kelompok kelas (Nama Jalan/Alamat) dan banyaknya kelas bumi yang ada dalam suatu desa.
- d. Pencetakan DHR desa yang akan dilaksanakan pemutakhiran klasifikasi untuk membantu dalam proses plotting kelas bumi.
- e. Pencetakan Rekapitulasi NJOP per kelas untuk menganalisis perubahan pokok ketetapan setelah dilakukan pemutakhiran klasifikasi.
- f. Sket/peta desa digunakan sebagai peta kerja untuk pembuatan konsep peta ZNT. Sket/Peta Desa dapat berupa Peta Wilayah Administrasi, Peta Dasar dari BAKOSURTANAL, Peta Topografi, Peta BPS, Peta Penggunaan Lahan.
- g. Pengadaan formulir yang diperlukan sebagaimana Lampiran III Peraturan Bupati ini.

2. ORIENTASI LAPANGAN DAN PEMBUATAN SKET/PETA (BAGI WILAYAH YANG BELUM BERPETA).

Orientasi lapangan dilakukan untuk mengetahui keadaan lingkungan wilayah yang akan dianalisis. Hasilnya dituangkan dalam sket/peta kerja dan membuat daftar informasi kondisi fisik/deskripsi lingkungan sebagaimana dalam Formulir 1a. Apabila Sket/Peta Desa belum ada, maka Sket/Peta Desa tersebut perlu dibuat bersamaan dengan kegiatan orientasi lapangan yang hasilnya dapat dipertanggungjawabkan dan memuat unsur – unsur topografi seperti: jalan, sungai, jenis penggunaan tanah, landmark (tanda – tanda yang mudah dikenali dilapangan), batas administratif dan orientasi arah.

3. PENGUMPULAN DATA HARGA JUAL

- a. Pengumpulan data harga jual menggunakan formulir 1 sebagaimana pada Lampiran II.
- b. Apabila data harga jual tidak/sulit diperoleh, maka pengumpulan data nilai tanah untuk wilayah Non-SISMIOP dapat dilakukan dengan menggunakan Formulir 1b. Data yang diperlukan adalah nilai tanah per m² tertinggi dan terendah atau nilai rata-rata di suatu area.

4. STANDARISASI NAMA JALAN/ALAMAT DAN IDENTIFIKASI KELAS BUMI

Penulisan nama jalan/alamat sangat beragam dan tidak baku. Agar dapat digunakan sebagai penunjuk relatif letak obyek pajak, maka harus dilakukan standarisasi nama jalan/alamat dengan menggunakan Formulir 1c Lampiran II Peraturan Bupati ini.

Setelah diisi dengan lengkap dan benar, formulir ini dikirim ke Seksi yang membawahi 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.

5. PLOTTING KELAS BUMI PADA SKET/PETA DESA DAN INFORMASI HARGA JUAL

Kode ZNT hasil cetakan masih berupa angka (kelas bumi). Kelas bumi tersebut diidentifikasi lokasinya dengan mengambil beberapa sampel obyek pajak yang mempunyai alamat dan kelas bumi yang sama, dibantu oleh aparat desa/masyarakat yang mengetahui letak obyek pajak yang dijadikan sampel. Kemudian obyek pajak tersebut diplot pada sket/peta

desa dengan mencantumkan kelas bumi dan NJOP-nya sebagai ZNT/NIR sementara.

Informasi harga jual yang dikumpulkan dengan Formulir 1 dapat diplot di peta dengan mencantumkan nomor data sesuai rekapitulasi Formulir 2b

6. PEMBUATAN BATAS IMAJINER DAN KODE ZNT

Hasil plotting kelas bumi pada sket/peta desa diberikan batas imajiner sehingga membentuk zona-zona yang diasumsikan mempunyai nilai tanah yang mirip sehingga dapat disebut sebagai Zona Nilai Tanah (ZNT). Pembuatan batas tersebut agar memperhatikan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Variasi kelas bumi dan proporsi luas tiap kelas dalam satu nama jalan/alamat. Hal ini dapat dilihat pada cetakan rekapitulasi NJOP per-kelas per alamat dari server SISMIOP.
- b. Memiliki kemiripan karakter, antara lain :
 1. Ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas
 2. Aksesibilitas,
 3. Peruntukan tanah (zoning),
 4. Dan lain-lain

Batas imajiner yang membatasi zona dengan kelas bumi/NJOP yang sama dapat dihilangkan sehingga menjadi satu zona

7. ANALISIS NIR TIAP ZNT

- a. Data Nilai Tanah yang dikumpulkan menggunakan Formulir 1b, dianalisis dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 1. Penyesuaian dilakukan seperlunya dengan memperhatikan jenis data dan waktu transaksi. Penyesuaian jenis data mencerminkan tingkat keyakinan petugas pendata/penilai terhadap validitas dan akurasi data nilai tanah yang diperoleh dari Kepala Desa/Lurah.
 2. Nilai tertinggi dan nilai terendah dari data perkiraan nilai tanah/bumi merupakan indikasi yang diharapkan mampu mewakili nilai tanah di suatu kawasan.
 3. Nilai rata-rata diperlukan sebagai nilai yang akan digunakan sebagai dasar untuk analisis selanjutnya. Bila pada saat perolehan data nilai tanah, nilai tanah rata-rata belum diketahui maka dapat dihitung dengan menggunakan teknik pembobotan (rata-rata tertimbang) antara nilai tertinggi dan nilai terendah sesuai asumsi dan kondisi yang ada.
 4. Untuk ZNT lain yang tidak tercantum data nilai tanahnya di Formulir 1b, Analisis NIR dilakukan dengan menggunakan Formulir 3a dengan data pembanding menggunakan nilai tanah yang ada dalam Formulir 1b. Penyesuaian yang diberikan memperhatikan pula data fisik/deskripsi lingkungan sebagaimana yang diperoleh Petugas Pendata/Penilai dengan menggunakan Formulir 1a.
- b. Apabila terdapat data harga jual yang dikumpulkan menggunakan Formulir 1 yang memadai dan sebaran datanya cukup merata, maka dianalisis dengan menggunakan Formulir 3 sesuai dengan karakteristik dan ketersediaan data harga jual sebagaimana tata cara analisis ZNT/NIR untuk wilayah SISMIOP

8. HASIL AKHIR/LAPORAN

Hasil akhir dari kegiatan ini berupa Buku Laporan Analisis ZNT/NIR yang dibuat setiap kelurahan/desa dengan Sistematika Isi Laporan sebagaimana dalam Lampiran III Peraturan Bupati ini.

9. PEMUTAKHIRAN ZNT/NIR

Terhadap hasil kegiatan analisis ZNT/NIR di atas, selanjutnya dilakukan langkah-langkah berikut :

- a. Penambahan kode ZNT/NIR didaftarkan dalam basis data SISMIOP dengan menggunakan Formulir 3b Lampiran III Peraturan Bupati ini.
- b. Melakukan pemutakhiran Kode ZNT berdasarkan alamat menggunakan Formulir 5a Lampiran III Peraturan Bupati ini

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 4 Agustus 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada Tanggal 4 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA

Pangkat : Pembina Utama Muda

NIP : 19550712 197903 1 007

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 193

LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR :

TANGGAL :

TENTANG : PENENTUAN NILAI BUMI SEBAGAI DASAR PENETAPAN NILAI JUAL

OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2)

**DAFTAR FORMULIR PENDUKUNG
PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZNT/NIR**

- Formulir 1 : Pengumpulan Data Pasar Properti
- Formulir 1a : Pengumpulan Data Fisik/Deskripsi Lingkungan
- Formulir 1b : Pengumpulan Data Nilai Tanah
- Formulir 1c : Standarisasi Nama Jalan
- Formulir 2 : Analisis Penentuan Nilai Pasar Bumi per M2
- Formulir 2a : Analisis Penentuan Nilai Obyek Acuan
- Formulir 2b : Lembar Kerja Analisis Tingkat Kapitalisasi
- Formulir 2c : Tabulasi Data Harga Jual/Data Pembanding
- Formulir 3 : Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dengan Data Pembanding
- Formulir 3a : Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)dari NIR Zona Lain
- Formulir 3b : Rekapitulasi Zona Nilai Tanah (ZNT)
- Formulir 4 : Analisis Perbandingan NIR Baru dengan NIR lama (Lampiran 30 Perbup Bantaeng No 7 Tahun 2014)
- Formulir 5 : Pemutakhiran Zona Nilai Tanah (Lampiran 20 Perbup Bantaeng No 7 Tahun 2014)
- Formulir 5a : Pemutakhiran Zona Nilai Tanah Massal

FORMULIR PENGUMPULAN DATA PASAR PROPERTI

PR DT II KEC KEL/DES BLOK NO. URUT KOD E	No. Register
NOMOR OBJEK PAJAK (NOP)	

I. KETERANGAN DATA PASAR

1. Pemilik										
2. Alamat Properti										
3. Nomor telepon				Nama			Listing			
4. Sumber Data	<input type="checkbox"/> Broker <input type="checkbox"/> Lurah <input type="checkbox"/> Pemilik <input type="checkbox"/> Lainnya									
5. Jenis Data	<input type="checkbox"/> Jual beli		Rp.				Tanggal			
	<input type="checkbox"/> Sewa		Rp.							
	<input type="checkbox"/> Penawaran		Rp.							
	<input type="checkbox"/> Lelang		Rp.							
							Selama <input type="text"/> tahun <input type="text"/> bulan			

II. KETERANGAN BUMI

1. Jenis penggunaan	<input type="checkbox"/> Tanah ada bangunan		<input type="checkbox"/> Kavling siap bangun		<input type="checkbox"/> Tanah kosong		<input type="checkbox"/> Lainnya	
2. Luas bumi	<input type="text"/>						m ²	
3. Lebar sisi depan	<input type="text"/>				5. Bentuk Bumi		<input type="checkbox"/> Persegi <input type="checkbox"/> Segitiga <input type="checkbox"/> Tak beraturan	
4. Ketinggian dari paras jalan	<input type="text"/>				6. Kedudukan Bumi		<input type="checkbox"/> Sudut <input type="checkbox"/> Tengah <input type="checkbox"/> Ujung <input type="checkbox"/> Tusuk sate	

III. FOTO OBJEK

IV. KETERANGAN LAIN

--	--

V. IDENTITAS PENDATA/PENILAI

1. TGL. PENDATAAN/ PENILAIAN 2. NAMA PENDATA/ PENILAI 3. NIP 4. TANDA TANGAN	
---	--

**DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
FORMULIR PENGUMPULAN DATA NILAI TANAH
UNTUK WILAYAH NON-SISMIOP**

Desa/kelurahan		Kode wilayah		
kecamatan				
Tanggal perolehan data				
Sumber data				

Nama jalan/lokasi per jenis penggunaan tanah (JPT)	Perkiraan Nilai Bumi (Rp/M ²)			
	Tertinggi	Terendah	Rata-rata	keterangan
A. Tanah Darat				
B. Tanah Pertanian				
C. Tanah Lainnya				

CATATAN PENILAI

<Tempat>, <Tanggal>
Petugas Pendata/Penilai,

<Nama Terang>
NIP.

Mengetahui,
Kepala Desa / Kelurahan.....

<Nama Terang>

Formulir 2

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 (M ²)	Nilai Bumi (Rp/M ²)	Penyesuaian Waktu (%)	Estimasi Nilai Bumi Per 1 Januari	Nilai Bumi (Rp/M ²)

ANALISIS PENENTUAN NILAI OBYEK ACUAN

KECAMATAN :
 KELURAHAN / DESA :

No	Data Acuan			Data Pembanding						Penyesuaian							Nilai Tanah Objek Acuan (Rp/M2)	Keterangan	
	Kode ZNT	NOP	Alamat OP	No Data	Kode ZNT	Alamat OP	NOP	No Register	Nilai Tanah (Rp/M2)	Lokasi	Faktor Lain								Jumlah Penyesuaian
											Kedudukan	Jenis Penggunaan	Bentuk Bidang	Keluasan	Tinggi dari Paras Jalan	Lebar Sisi Depan			

LEMBAR KERJA ANALISIS TINGKAT KAPITALISASI

Jenis penggunaan bangunan

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Perumahan | <input type="checkbox"/> 6 Olah raga/rekreasi | <input type="checkbox"/> 11 Bangunan tidak kena pajak |
| <input type="checkbox"/> 2 Perkantoran swasta | <input type="checkbox"/> 7 Hotel/wisma | <input type="checkbox"/> 12 Bangunan Parkir |
| <input type="checkbox"/> 3 Pabrik | <input type="checkbox"/> 8 Bengkel/gudang pertanian | <input type="checkbox"/> 13 Apartemen |
| <input type="checkbox"/> 4 Toko/apotik/pasar/ruko | <input type="checkbox"/> 9 Gedung Pemerintah | <input type="checkbox"/> 14 Pompa Bensin |
| <input type="checkbox"/> 5 Rumah sakit/klinik | <input type="checkbox"/> 10 Lain-lain | <input type="checkbox"/> 15 Tangki Minyak |
| | | <input type="checkbox"/> 16 Gedung Sekolah |

NO	NOP	HARGA SEWA	HARGA JUAL	TINGKAT KAPITALISASI
1	2	3	4	5 (3:4)
Rata-rata				

IDENTITAS PENDATA/PENILAI

- 1. TGL. PENDATAAN / /
- 2. NAMA PENDATA/PENILAI
- 3. NIP
- 4. TANDA TANGAN

Formulir Tabulasi Data Harga Jual/Data Pembanding

NO DATA	KETERANGAN DATA PASAR							KETERANGAN BUMI						
	NOP	NAMA PEMILIK / WP	ALAMAT OP	SUMBER DATA	JENIS DATA	TANGGAL TRANSAKSI	NILAI TRANSAKSI (RP)	JENIS PENGGUNAAN	LUAS BUMI (M2)	LUAS BGN (M2)	LEBAR SISI DEPAN (M)	TINGGI DR PARAS JLN (M)	BENTUK TNH	KEDUDUKAN TANAH

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

KECAMATAN :
 KELURAHAN / DESA :

 : Nama Jalan :
 : Kode ZNT :

No Data	Kode ZNT	Alamat Objek Pajak	NOP	No Register	Nilai Tanah (Rp/M ²)	NIR	Keterangan

ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) DARI NIR ZONA LAIN

Kecamatan :

Kelurahan/desa :

NO URUT	KODE ZNT	NIR (Rp/M ²)	PENYESUAIAN				NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN (Rp/m ²)	NIR (Rp/M ²)	KETERANGAN
			LOKASI	FISIK	JENIS PENGUNAAN	JUMLAH PENYESUAIAN			

**PEMERINTAH KABUPATEN BANTAENG
DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN
DAN ASET DAERAH**

REKAPITULASI ZONA NILAI TANAH

Kode Kelurahan

Nama Kelurahan

No	Kode	NL/M ² (000)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		

No	Kode	NL/M ² (000)
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		

No	Kode	NL/M ² (000)
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		

Kepala Bidang Pendapatan

<Tempat>, <Tanggal>
Penilai/Petugas Penilai

<Nama Terang>
Nip.

<Nama Terang>
Nip.

Mengetahui
Kepala Dinas

<Nama Terang>
Nip.

FORMULIR 4 : ANALISIS PERBANDINGAN NIR BARU DENGAN NIR LAMA

KECAMATAN :
 KELURAHAN/DESA :

NO	ZNT BARU		ZNT LAMA		PERUBAHAN		ASSESMENT RATIO	KETERANGAN
	KODE	NIR	KODE	NIR	KODE	NIR		

**PEMERINTAH KABUPATEN BANTAENG
DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN
DAN ASET DAERAH**

FORMULIR PEMUTAKHIRAN ZONA NILAI TANAH

KODE KELURAHAN

NAMA KELURAHAN

BLUK KODE ZNI ASAL KODE ZNI BARU

NO	NO URUT
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	
17.	
18.	
19.	
20.	
21.	
22.	
23.	
24.	

NO	NO URUT
25.	
26.	
27.	
28.	
29.	
30.	
31.	
32.	
33.	
34.	
35.	
36.	
37.	
38.	
39.	
40.	
41.	
42.	
43.	
44.	
45.	
46.	
47.	
48.	

NO	NO URUT
49.	
50.	
51.	
52.	
53.	
54.	
55.	
56.	
57.	
58.	
59.	
60.	
61.	
62.	
63.	
64.	
65.	
66.	
67.	
68.	
69.	
70.	
71.	
72.	

NO	NO URUT
73.	
74.	
75.	
76.	
77.	
78.	
79.	
80.	
81.	
82.	
83.	
84.	
85.	
86.	
87.	
88.	
89.	
90.	
91.	
92.	
93.	
94.	
95.	
96.	

NIP PEMERIKSA : _____

NAMA PEMERIKSA : _____

TANGGAL : _____

**PEMERINTAH KABUPATEN BANTAENG
DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN
DAN ASET DAERAH**

**FORMULIR PEMUTAKHIRAN ZONA NILAI TANAH MASSAL
(BERDASARKAN ALAMAT OBJEK PAJAK)**

KODE KELURAHAN	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
NAMA KELURAHAN	<input type="text"/>				
BLOK	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		

NO	ALAMAT OBJEK PAJAK	KELAS BUMI	KODE ZNT
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

NIP PETUGAS	<input type="text"/>
NAMA PETUGAS	<input type="text"/> TANGGAL <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 4 Agustus 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./td.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada Tanggal 4 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA
Pangkat : Pembina Utama Muda
NIP : 19550712 197903 1 007

**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 193**

LAMPIRAN IV PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR :

TANGGAL :

**TENTANG : TATA CARA PEMBENTUKAN DANPENYEMPURNAAN ZONA
NILAI TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA RATA (NIR)**

**SISTEMATIKA ISI LAPORAN ANALISIS ZONA NILAI TANAH (ZNT)/ NILAI
INDIKASI RATA-RATA (NIR)**

1. Halaman judul
2. Transmital
3. Sertifikasi Nilai
4. Lembar pengesahan

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- a. Formulir 1
- b. Formulir 2
- c. Formulir 2a
- d. Formulir 2b
- e. Formulir 3
- f. Formulir 3a
- g. Formulir 4
- h. Formulir 5
- i. Formulir Rekapitulasi Zona Nilai tanah
- j. Formulir pemutakhiran Zona Nilai Tanah (Lampiran 20 Perbup Bantaeng No 7 Tahun 2014)
- k. Lembar kerja analisis data nilai pasar properti
- l. Peta ZNT

**ISTEMATIKA ISI LAPORAN ANALISIS ZONA NILAI TANAH (ZNT)/ NILAI
INDIKASI RATA-RATA (NIR)
UNTUK WILAYAH DENGAN BASIS DATA NON SISMIOP**

1. Halaman judul
2. Transmital
3. Sertifikasi Nilai
4. Lembar pengesahan

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- a. Formulir 1
- b. Formulir 1a
- c. Formulir 1b
- d. Formulir 1c
- e. Formulir 2a
- f. Formulir 3b
- g. Formulir 5a
- h. Peta ZNT



**PEMERINTAH KABUPATEN BANTAENG
DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN
DAN ASET DAERAH**

**LAPORAN ANALISIS ZONA NILAI TANAH (ZNT)/ NILAI
INDIKASI RATA-RATA (NIR)**

DESA/KELURAHAN :.....
KECAMATAN :.....

TAHUN



**PEMERINTAH KABUPATEN BANTAENG
DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN
DAN ASET DAERAH**

Jl. A. Mannapping NO.5 TELP.0413-31480 Bantaeng

Bantaeng,

Nomor :
Lampiran :
Perihal :

Kepada Yth :
Kepala Dinas PPKAD Kab.
Bantaeng
Di
Bantaeng

Sesuai dengan surat tugas Kepala Dinas PPKAD Kab. Bantaeng Nomor:, untuk melaksanakan pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR di wilayah Kelurahan/DesaKecamatan....., dengan ini disampaikan laporan hasil pelaksanaan tugas tersebut sebagai dasar penyusunan SK Bupati Bantaeng tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP Bumi sebagai Dasar Pengenaan PBB tahundi wilayah Kabupaten Bantaeng.

Pelaksanaan pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR mengacu pada Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP dan Surat Keputusan Bupati Bantaeng Nomor : tanggal tentang Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR.

Proses pengumpulan data dan analisis dilakukan terhadap semua faktor yang relevan mempengaruhi nilai dengan memperhatikan pendekatan penilaian sesuai dengan Undang – undang No. 28 tahun 2009. Laporan analisis ZNT/NIR sebagaimana terlampir dalam laporan ini.

Fungsional Penilai/Petugas Penilai :

1.
NIP.....

1.

2.
NIP.....

2.

SERTIFIKASI NILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai, kami yang bertandatangan di bawah ini menerangkan bahwa pernyataan dalam laporan hasil pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR ini, yang menjadi dasar dari analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalamnya adalah benar serta bebas dari konflik kepentingan, dan sesuai dengan asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut :

1. Tujuan Analisis

Untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) sebagai dasar penyusunan SK Bupati Bantaeng tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP Bumi sebagai **Dasar Pengenaan PBB** Tahundi wilayah Kabupaten Bantaeng.

Penilai tidak bertanggung jawab apabila hasil analisis ZNT/NIR dalam laporan ini dipergunakan selain untuk kepentingan perpajakan.

2. Jenis dan Definisi Nilai

Jenis nilai yang dihasilkan adalah Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang didefinisikan sebagai nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sismiop.

3. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian didasarkan pada kondisi Objek Pajak per 1 Januari Tahun Pajak, sesuai dengan Pasal 82 ayat (2) Undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

4. Standar Penilaian

Analisis penilaian bumi ini menggunakan standar penilaian yang mengacu pada UU No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah 1994, serta peraturan pelaksanaannya.

5. Cara Penilaian

Penilaian bumi dalam laporan ini dilakukan dengan cara massal sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sismiop. Cara penilaian massal bumi dalam laporan ini dilakukan dengan menggunakan konsep Zona (selanjutnya disebut Zona Nilai Tanah/ZNT) dan dalam analisis perbandingan/penyesuaiannya hanya menggunakan beberapa faktor penyesuaian yang dianggap berpengaruh signifikan terhadap rata-rata nilai bidang tanah dalam zona tertentu.

6. Kerahasiaan Hasil Penilaian

Hasil analisis penilaian bumi dalam laporan ini bersifat rahasia dan tidak dapat disebarluaskan tanpa seijin dari Bupati Bantaeng c.q. Kepala Dinas PPKAD Kabupaten Bantaeng.

Bantaeng,

Fungsional Penilai/Petugas Penilai

1. Nama :..... 1.....
NIP :.....

2. Nama :..... 2.....
NIP :.....

3. Nama :..... 3.....
NIP :.....

LEMBAR PENGESAHAN

Sehubungan dengan hasil analisis ZNT/NIR di Kelurahan/Desa
Kecamatan..... per kondisi 1 Januari, dengan ini kami
menyatakan persetujuan atas seluruh hasil analisis tersebut sesuai data dan
informasi objektif terhadap faktor yang mempengaruhi nilai atas wilayah yang
dianalisis.

Diteliti oleh
Kepala Bidang Pendapatan

Banteng,
Disetujui oleh
Kepala Dinas

.....
NIP.....

.....
NIP

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 4 Agustus 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada Tanggal 4 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA
Pangkat : Pembina Utama Muda
NIP : 19550712 197903 1 007

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 193