



# **BUPATI PESAWARAN**

---

## **PERATURAN BUPATI PESAWARAN NOMOR 18 TAHUN 2013**

### **TENTANG**

#### **TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK**

#### **DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

#### **BUPATI PESAWARAN,**

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, maka Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak diatur oleh Bupati;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 54 Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 3091) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 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 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);
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 33 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Pesawaran di Provinsi Lampung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 99, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4749);
6. 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).
7. 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);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82 Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 4737);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
12. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Pendapatan Lain-lain;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 1 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Pesawaran (Lembaran Daerah Kabupaten Pesawaran Tahun 2008 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 1);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Pesawaran (Lembaran Daerah Kabupaten Pesawaran Tahun 2011 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 18);

## **MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK.**

### **BAB I KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pesawaran;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Pesawaran;
4. Dinas Pendapatan Kabupaten Pesawaran yang selanjutnya disebut Dinas;
5. 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 bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat;
6. 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.
7. Pendataan adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan prosedur pemeliharaan basis data yang dilakukan melalui kegiatan pendataan objek dan subjek pajak atau penilaian objek;
8. Objek pajak 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;
9. Subjek Pajak 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;
10. Wajib Pajak 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;
11. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dan 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;
12. 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 Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
  13. Pemeliharaan basis data adalah pelaksanaan pemeliharaan basis data yang telah terbentuk karena adanya perubahan data objek dan subjek pajak. 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;
  14. Penilaian Massal adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)*;
  15. Penilaian Individu adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan karakteristik dan setiap objek pajak;
  16. *Computer Assisted Valuation* yang selanjutnya disebut *CAV* adalah proses penilaian dengan bantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan;
  17. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objekpajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan yang tidak terikat kepada batas blok;
  18. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah;
  19. Penyusutan adalah berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keusangan/penurunan kondisi fisik bangunan.

## **BAB II**

### **TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NJOP**

#### **Pasal 2**

- (1) Dasar Pengenaan PBB adalah NJOP.
- (2) Penentuan besarnya NJOP diperoleh dari harga rata-rata yang diperoleh secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan dengan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP Pengganti.

### **Pasal 3**

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

### **Pasal 4**

Pelaksanaan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan dengan dua cara, yaitu :

- a. Penilaian massal, dalam sistem ini NJOP dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata yang terdapat pada Zona Nilai Tanah, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan.
- b. Penilaian individu, sistem ini diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi/tertentu, baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program dengan memperhitungkan karakteristik dari objek pajak tersebut.

### **Pasal 5**

Dinas dapat melakukan kegiatan penilaian massal dan penilaian individu dengan tujuan penyempurnaan basis dan penentuan besarnya NJOP.

### **Pasal 6**

Setiap Petugas yang melaksanakan kegiatan penilaian objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka penentuan besarnya NJOP wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau diberitahukan oleh wajib pajak.

### **Pasal 7**

- (1) Dalam melakukan kegiatan penilaian objek PBB dalam rangka pemeliharaan basis data guna penentuan besarnya NJOP, Dinas dapat bekerjasama dengan instansi yang terkait.
- (2) Penilaian objek PBB dalam rangka penentuan besarnya NJOP dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan dan ditunjuk Dinas.
- (3) Pelaksanaan kegiatan penilaian disusun dengan rencana kerja dan mendapatkan persetujuan dari Bupati.

### **Pasal 8**

Standar Operasional Prosedur Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam Rangka Pemeliharaan Basis Data Besarnya NJOP tercantum dalam Lampiran I, Lampiran II, Lampiran III Lampiran IV dan V Peraturan Bupati.

**BAB III**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 9**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2014.

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

**Ditetapkan di Gedong Tataan**  
**pada tanggal 12 September 2013**

**BUPATI PESAWARAN**

dto

**ARIES SANDI DARMA PUTRA**

**Ditetapkan di Gedong Tataan**  
**pada tanggal 12 September 2013**

**Plh. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PESAWARAN**

dto

**HENDARMA**

**BERITA DAERAH KABUPATEN PESAWARAN TAHUN 2013 NOMOR 18**

**Sesuai Dengan Salinan Aslinya**  
**KEPALA BAGIAN HUKUM**  
**SETDAKAB PESAWARAN,**

dto

**SUSI PATMININGTYAS, S.H.**  
**Pembina**  
**NIP. 19661015 199503 2 002**

**PETUNJUK PELAKSANAAN PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)  
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

**BAB I PENDAHULUAN**

**1.1. LATAR BELAKANG**

1. Sesuai Pasal 4 Ayat 1 Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan pajak ditentukan melalui kegiatan penilaian atas objek pajak. Dalam melaksanakan kegiatan ini, dapat dipergunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Sedangkan teknik yang digunakan dalam penilaian adalah secara individu atau secara massal.

**1.2. MAKSUD DAN TUJUAN**

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

**1.3. ISTILAH DAN PENGERTIAN**

1. *Blok*

Zona Geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa.

Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu kelurahan.

2. *Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)*

Daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan;

3. *Data Harga Jual*

Data/informasi mengenai jual beli tanah dan/atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat PPAT, Notaris PPAT, aparat Desa, iklan media cetak, Developer Properti dan lain-lain;

4. *Gambar Sket*

Gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan;

5. *Jenis Penggunaan Bangunan (JPB)*

Pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya;

6. *Keputusan Bupati tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak.*

Keputusan Bupati yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kabupaten Pesawaran;

7. *Nomor Objek Pajak (NOP)*

Nomor identifikasi objek pajak (termasuk objek yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dalam UU Nomor 12 Tahun 1994) yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan yang berlaku secara nasional;

8. *Objek Acuan*

Suatu objek yang mewakili, dari sejumlah objek yang serupa/ sejenis yang nilainya telah diketahui, dan telah berfungsi sebagai objek acuan dalam melakukan penilaian objek khusus secara Individual;

9. *Objek Pajak Non Standar*

Objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar;

10. *Objek Pajak Umum*

Objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan. Jenis objek pajak umum dibagi dua yaitu objek pajak standar dan non standar;

11. *Obyek Pajak Khusus*

Objek Pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus;

Contoh : pelabuhan udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik semen/kimia, jalan tol, dan lain-lain.

12. *Objek Pajak Standar*

Objek Pajak yang memiliki luas bangunan  $\leq 1000 \text{ m}^2$  dan jumlah lantai  $\leq 4$  (empat) serta luas tanah  $\leq 10.000 \text{ m}^2$ ;

13. *Pendekatan Biaya*

Cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya;

14. *Pendekafan Data Pasar*

Cara penentuan 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;

15. *Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan*

Cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut;

16. *Peta Blok*

Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau batas buatan manusia, seperti : jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan PBB dalam satu wilayah admistrasi pemerintahan desa;

### 17. Peta Desa/Kelurahan

Peta wilayah administrasi desa/kelurahan dengan Skala tertentu yang memuat segala informasi mengenai jenis tanah, batas dan nomor blok, batas wilayah administrasi pemerintahan, dan keterangan lainnya yang diperlukan;

### 18. Pota Zona Nilai Tanah

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.

## 1.4 PENILAIAN

### 1.4.1 JENIS-JENIS OBJEK PAJAK

#### A. OBJEK PAJAK UMUM

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

##### 1. Objek Pajak Standar

Objek Pajak Standar adalah objek pajak yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

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

##### 2. Objek Pajak Non Standar

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

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

#### B. OBJEK PAJAK KHUSUS

Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki piranti yang khusus seperti : lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

### 1.4.2. PENDEKATAN DAN CARA PENILAIAN

#### A. PENDEKATAN PENILAIAN

Sebagaimana dimaksudkan pada Pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, maka dalam penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu :

##### 1. Pendekatan Data Pasar

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

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

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi

penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

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

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

## **B. CARA PENILAIAN**

Penilaian dilakukan dengan dua cara, yaitu :

### 1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

### 2. Penilaian Individual

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dan objek pajak tersebut.

## **1.4.3 PELAKSANAAN PENILAIAN**

### **A. PENILAIAN MASSAL**

#### 1. PENILAIAN TANAH

##### 1. Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR

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

- (i) ZNT dibuat per desa;
- (ii) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah;
- (iii) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.

###### b. Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT

- (i) Tahap Persiapan;
- (ii) Pengumpulan data harga jual;
- (iii) Kompilasi Data;
- (iii) Rekapitulasi Data dan Plotting Data Transaksi pada Peta Kerja ZNT;
- (v) Menentukan Nilai Pasar tanah per meter persegi.
  - 1) Tanah kosong, Nilai Pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi;
  - 2) Tanah dan bangunan :

- Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB setempat;
  - Nilai Pasar dikurangi untuk nilai bangunan diperoleh Nilai Pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
- (vi) Membuat batas imajiner ZNT.
- (vii) Analisis Data Penentuan NIR.
- 1) Analisis data dilakukan berdasarkan Zona Nilai Tanah, Data-data yang dianalisis untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut :
    - Data relatif baru;
    - Data Transaksi atau penawaran yang wajar;
    - Lokasi yang relatif berdekatan;
    - Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama;
    - Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.
  - 2) Penyesuaian Nilai tanah dan penentuan NIR  
 Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - a. Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi;
    - b. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dan ZNT lain yang terdekat setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya;
    - c. Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.
- (viii) Pembuatan Peta ZNT Akhir
- 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu kelurahan;
  - 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik;
  - 3) Cantumkan NIR (Nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja;
  - 4) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.
- (ix) Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja.
- 1) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT;
  - 2). Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya;
  - 3). NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan Nilai jual bumi.
- (x) Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja
- 1). Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat di bawah angka NIR;

- 2). Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikut bentuk spiral;
  - 3) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s/d ZZ;
  - 4). ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.
- (xi) Pengisian Formulir ZNT  
ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- (xii) Membuat sket/peta ZNT akhir
- 1). Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu kelurahan;
  - 2). Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak;
  - 3) 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;
  - 4) 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;
  - 5). Sket/peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT;
  - 6). Sket/peta ZNT akhir merupakan lampiran Keputusan Bupati tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara fotokopi (*lichtdruk*) dan tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

## **2. Penyusunan DBKB**

### **a. Metode**

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

Dengan metode survai kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program komputer (CAV), maka biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan. Metode survai kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar bila dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks.

Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW karena cara ini merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan baru bangunan. Karena cara ini akan memberikan hasil yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan cara perhitungan biaya pemborongan pekerjaan di lapangan, maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi.

## b. Pengelompokan Bangunan

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

Jenis Penggunaan Bangunan 1 (JPB 1)	: perumahan
Jenis Penggunaan Bangunan 2 (JPB 2)	: perkantoran
Jenis Penggunaan Bangunan 3 (JPB 3)	: pabrik
Jenis Penggunaan Bangunan 4 (JPB 4)	: toko/apotik/ pasar/ruko
Jenis Penggunaan Bangunan 5 (JPB 5)	: rumah sakit/klinik
Jenis Penggunaan Bangunan 6 (JPB 6)	: olah raga/ rekreasi
Jenis Penggunaan Bangunan 7 (JPB 7)	: hotel, restoran/ wisma
Jenis Penggunaan Bangunan 8 (JPB 8)	: bengkel/ gudang/ pertanian
Jenis Penggunaan Bangunan 9 (JPB 9)	: gedung pemerintahan
Jenis Penggunaan Bangunan 10 (JPB 10)	: lain lain
Jenis Penggunaan Bangunan 11 (JPB 11)	: bangunan tidak kena pajak
Jenis Penggunaan Bangunan 12 (JPB 12)	: bangunan parkir
Jenis Penggunaan Bangunan 13 (JPB 13)	: apartemen/ kondominium
Jenis Penggunaan Bangunan 14 (JPB 14)	: pompa bensin (kanopi)
Jenis Penggunaan Bangunan 15 (JPB 15)	: tangki minyak
Jenis Penggunaan Bangunan 16 (JPB 16)	: Gedung sekolah

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

## c. DBKB Standar

### **Biaya Komponen Bangunan**

#### 1) *Biaya Komponon Utama*

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

#### **Unsur-unsur Komponen Utama :**

- 1) Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, *bouwplank*);
- 2) Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali);
- 3) Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai);
- 4) Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat);
- 5) Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan rang);
- 6) Pekerjaan sanitasi;

- 7) Pekerjaan instalasi air bersih;
- 8) Pekerjaan instalasi listrik;
- 9) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB. Dari mulai nomor 1 sampai dengan nomor 8.

2) *Biaya Komponen Material Bangunan*

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

**Unsur-unsur Material Bangunan**

**a) ATAP**

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

**b) DINDING (Dinding dalam tanpa pintu, jendela)**

1. Bahan dinding (plaster luar/dalam dan pekerjaan cat);
2. Upah;
3. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 1) sampai dengan 2);
4. Faktor penyesuaian dinding bagian dalam terhadap luas bangunan adalah 0,60.

**c) LANGIT-LANGIT**

1. Bahan langit-langit (pekerjaan cat);
2. Rangka dan penggantung;
3. Upah;
4. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Penyelaras sebesar 38 % dari jumlah 1) sampai dengan 3).

**d) LANTAI**

1. Bahan penutup lantai.
2. Spesi (3 cm; 1 : 5);
3. Upah;
4. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38 % dari jumlah 1) sampai dengan 3).

3) *Biaya Komponen Fasilitas Bangunan*

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

## **B. PENILAIAN INDIVIDUAL**

### **1. Persiapan**

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

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

### **2. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar**

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

#### *a. Pengumpulan Data*

Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam Penilaian Individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus di pertimbangkan 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-raktor 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 penelitian secara individu* tersebut dijadikan sebagai **bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang** yang merupakan sumber informasi.

### 3. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

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

#### a. Pengumpulan Data

##### (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.

##### (ii) Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

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

#### b. Penilaian

##### (1) Penilaian Tanah

Penilaian tanah adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar;

##### (2) Penilaian Bangunan

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

### Perhitungan Nilai Bangunan

Pada dasarnya Penilaian Individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam

DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survai kuantitas.

c. *Konversi Nilai Jual Objek Pajak*

- (i). Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati;
- (ii). Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati;
- (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 Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati.

#### **4. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan**

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

a. *Pengumpulan Data*

Data-data yang harus dikumpulkan dilapangan adalah

- (i) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dan 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 dan 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) tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah *pendapatan kotor efektif* dalam satu tahun;
- 4) Menghitung *biaya-biaya operasi (out going)* dalam satu tahun yaitu biaya pengurusun, 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 sewa bersih (butir 5) dengan tingkat kapitalisasi.

(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.

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 mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi;

(iii) Contoh perhitungan.

Sebuah Hotel mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp. 500 Juta dan pendapatan bersihnya 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.

• **PENYUSUNAN KONSEP LAMPIRAN KEPUTUSAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN BESARNYA NJOP**

Konsep lampiran Keputusan Bupati terdiri dari :

1. Klasifikasi dan besarnya nilai jual onjek pajak bumi yang disusun per desa dan dilengkapi dengan potocopi peta ZNT;
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang dibuat per jenis penggunaan bangunan;
3. Klasifikasi dan besarnya NJOP bumi dan bangunan dengan nilai individu. Daftar objek pajak hasil Penilaian Individual beserta nilainya disusun per desa dan memuat per objek pajak.

Selanjutnya ketiga lampiran tersebut diusulkan kepada Bupati untuk ditetapkan.

**BUPATI PESAWARAN,**

**dto**

**ARIES SANDI DARMA PUTRA**

**Sesuai Dengan Salinan Aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM  
SETDAKAB PESAWARAN,**

**dto**

**SUSI PATMININGTYAS, S.H.  
Pembina  
NIP. 19661015 199503 2 002**

**STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN  
INDIVIDU OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

**A. Deskripsi :**

Prosedur ini menguraikan tata cara penyelesaian kegiatan penilaian yang dapat diterapkan untuk objek pajak *non standar*, bangunan tingkat tinggi (*high rise building*) atau objek pajak yang telah dinilai dengan CAV (*Compter Assisted Valuation*) namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program.

**B. Dasar Hukum :**

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

**C. Pihak Terkait :**

1. Kepala Dinas Pendapatan;
2. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan;
3. Pejabat Fungsional Penilai PBB;
4. Kepala Seksi Pendaftaran;
5. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi;
5. Pelaksana Seksi Pendaftaran dan Pelaksana Seksi PDI;
6. Wajib Pajak

**D. Dokumen/ formulir yang digunakan :**

1. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP);
2. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP).

**E. Dokumen yang dihasilkan :**

1. Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
2. Laporan Hasil Penilaian.

**F. Prosedur Kerja :**

1. Kepala Dinas Pendapatan menugaskan dan memberi disposisi kepada Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan untuk membuat Rencana Kerja dan konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); kepada Tenaga Penilai PBB sesuai rencana kerja yang telah disetujui Bupati
2. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan menugaskan Kepala Seksi Pendaftaran untuk membuat Rencana Kerja dan konsep Surat Tugas Penilaian Individu objek PBB;
3. Kepala Seksi Pendaftaran membuat Rencana kerja Penilaian Individu objek PBB dan menugaskan pelaksana Seksi pendaftaran membuat konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB;
4. Pelaksana Seksi pendaftaran mencetak Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB dan meneruskan kepada Kepala Seksi Pendaftaran;
5. Kepala Seksi Pendaftaran meneliti Surat Tugas. Rencana kerja dan Surat Tugas Penilaian Individu diteruskan kepada Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan untuk diteliti;

6. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan meneliti, memaraf Rencana Kerja dan Surat Tugas Penilaian Individu kepada Kepala Dinas Pendapatan untuk mendapat persetujuan;
7. Kepala Dinas Pendapatan meneliti, menyetujui dan menandatangani Rencana Kerja dan Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB dan meneruskan kepada Kepala Seksi Pendaftaran untuk ditindak lanjuti;
8. Kepala Seksi Pendaftaran kepada Pejabat Fungsional Penilai PBB untuk melaksanakan Penilaian Individu; Tenaga Penilai PBB menerima SPOP dan LSPOP yang telah diisi oleh wajib pajak, serta data pendukung yang dibutuhkan. Jika tidak diperoleh dokumen legalitas luas tanah dan atau bangunan yang memadai, maka Tenaga Penilai PBB melakukan pengukuran bidang tanah dan atau bangunan. Namun jika dokumen legalitas sudah lengkap maka Tenaga Penilai melakukan identifikasi fisik objek pajak secara mendetail.
9. Pejabat Fungsional Penilai PBB menyampaikan Formulir SPOP/LSPOP kepada wajib pajak untuk diisi dengan benar, lengkap dan harus ditandatangani.
10. Wajib pajak mengembalikan SPOP/LSPOP yang sudah ditandatangani dan data legalitas objek pajak seperti Sertifikat tanah/Kepemilikan, IMB, Sket/denah bangunan serta data-data fasilitas lain seperti Daya listrik terpasang, AC, Pswt Telepon/Pbx, PAM, Penggunaan air tanah. kepada petugas penilai;
11. Apabila data legalitas tidak ada, maka petugas penilai melakukan pengukuran bidang tanah/bangunan dan mengambil gambar dengan pemotretan objek dan melakukan Identifikasi atas material yang digunakan. Kemudian melakukan penghitungan nilai atas tanah dan bangunan dituangkan dalam konsep laporan hasil penilaian Individu dan melaporkan kepada Kepala Seksi Pendaftaran;
12. Kepala Seksi Pendaftaran meneliti dan memaraf laporan Penilaian dan meneruskan konsep laporan Penilaian Individu kepada Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan untuk meneliti, memaraf; kemudian menyampaikan kepada Bidang Pajak Daerah. Dalam hal Kepada Bidang Pajak Daerah tidak menyetujui konsep laporan Penilaian Individu maka Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan, Tenaga Penilai PBB harus memperbaiki konsep laporan tersebut.
13. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan meneliti dan Memaraf dan meneruskan laporan hasil Penilaian Individu kepada Kepala Dinas Pendapatan;
14. Kepala Dinas Pendapatan menyetujui dan menandatangani Laporan hasil Penilaian Individu meneruskan kepada Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi (PDI) untuk diproses lebih lanjut;
15. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi meneruskan kepada petugas/Operator Consul untuk direkam ke dalam Basis Data;
16. Proses selesai

**Jangka Waktu Penyelesaian :**

Paling lama 4 (empat) bulan seluruh kegiatan penilaian individu

**STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR  
TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN INDIVIDU OBJEK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

**A. Deskripsi :**

Prosedur ini menguraikan tata cara penyelesaian kegiatan penilaian yang dapat diterapkan untuk objek pajak *non standar*, bangunan tingkat tinggi (*high rise building*) atau objek pajak yang telah dinilai dengan CAV (*Compter Assisted Valuation*) namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program.

**B. Dasar Hukum :**

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

**C. Pihak Terkait :**

1. Kepala Dinas Pendapatan;
2. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan;
3. Pejabat Fungsional Penilai PBB;
4. Kepala Seksi Pendaftaran;
5. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi;
5. Pelaksana Seksi Pendaftaran dan Pelaksana Seksi PDI;
6. Wajib Pajak

**D. Dokumen/formulir yang digunakan :**

1. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP);
2. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP).

**E. Dokumen yang dihasilkan :**

1. Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
2. Laporan Hasil Penilaian.

**F. Prosedur Kerja :**

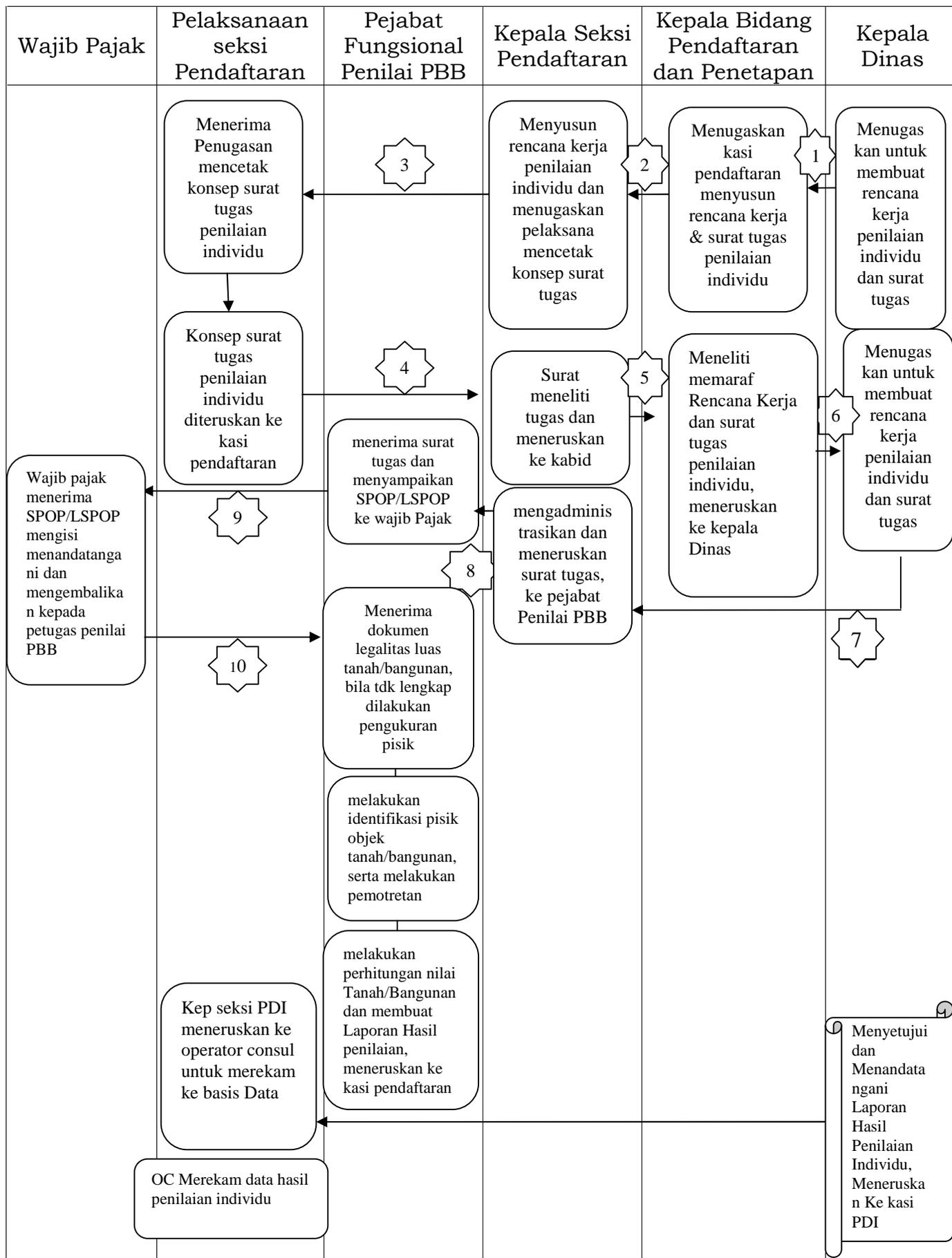
1. Kepala Dinas Pendapatan menugaskan dan memberi disposisi kepada Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan untuk membuat Rencana Kerja dan konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); kepada Tenaga Penilai PBB sesuai rencana kerja yang telah disetujui Bupati
2. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan menugaskan Kepala Seksi Pendaftaran untuk membuat Rencana Kerja dan konsep Surat Tugas Penilaian Individu objek PBB;
3. Kepala Seksi Pendaftaran membuat Rencana kerja Penilaian Individu objek PBB dan menugaskan pelaksana Seksi pendaftaran membuat konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB;
4. Pelaksana Seksi pendaftaran mencetak Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB dan meneruskan kepada Kepala Seksi Pendaftaran;
5. Kepala Seksi Pendaftaran meneliti Surat Tugas. Rencana kerja dan Surat Tugas Penilaian Individu diteruskan kepada Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan untuk diteliti;
6. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan meneliti, memaraf Rencana Kerja dan Surat Tugas Penilaian Individu kepada Kepala Dinas Pendapatan untuk mendapat persetujuan;

7. Kepala Dinas Pendapatan meneliti, menyetujui dan menandatangani Rencana Kerja dan Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB dan meneruskan kepada Kepala Seksi Pendaftaran untuk ditindak lanjuti;
8. Kepala Seksi Pendaftaran kepada Pejabat Fungsional Penilai PBB untuk melaksanakan Penilaian Individu; Tenaga Penilai PBB menerima SPOP dan LSPOP yang telah diisi oleh wajib pajak, serta data pendukung yang dibutuhkan. Jika tidak diperoleh dokumen legalitas luas tanah dan atau bangunan yang memadai, maka Tenaga Penilai PBB melakukan pengukuran bidang tanah dan atau bangunan. Namun jika dokumen legalitas sudah lengkap maka Tenaga Penilai melakukan identifikasi fisik objek pajak secara mendetail.
9. Pejabat Fungsional Penilai PBB menyampaikan Formulir SPOP/LSPOP kepada wajib pajak untuk diisi dengan benar, lengkap dan harus ditandatangani.
10. Wajib pajak mengembalikan SPOP/LSPOP yang sudah ditandatangani dan data legalitas objek pajak seperti Sertifikat tanah/Kepemilikan, IMB, Sket/denah bangunan serta data-data fasilitas lain seperti Daya listrik terpasang, AC, Pswt Telepon/Pbx, PAM, Penggunaan air tanah. kepada petugas penilai;
11. Apabila data legalitas tidak ada, maka petugas penilai melakukan pengukuran bidang tanah/bangunan dan mengambil gambar dengan pemotretan objek dan melakukan Identifikasi atas material yang digunakan. Kemudian melakukan penghitungan nilai atas tanah dan bangunan dituangkan dalam konsep laporan hasil penilaian Individu dan melaporkan kepada Kepala Seksi Pendaftaran;
12. Kepala Seksi Pendaftaran meneliti dan memaraf laporan Penilaian dan meneruskan konsep laporan Penilaian Individu kepada Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan untuk meneliti, memaraf; kemudian menyampaikan kepada Bidang Pajak Daerah. Dalam hal Kepada Bidang Pajak Daerah tidak menyetujui konsep laporan Penilaian Individu maka Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan, Tenaga Penilai PBB harus memperbaiki konsep laporan tersebut.
13. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan meneliti dan Memaraf dan meneruskan laporan hasil Penilaian Individu kepada Kepala Dinas Pendapatan;
14. Kepala Dinas menyetujui dan menandatangani Laporan hasil Penilaian Individu meneruskan kepada Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi (PDI) untuk diproses lebih lanjut;
15. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi meneruskan kepada petugas/Operator Consul untuk direkam ke dalam Basis Data;
16. Proses selesai.

**Jangka Waktu Penyelesaian :**

Paling lama 4 (empat) bulan seluruh kegiatan penilaian individu

**G. Bagan Arus (Flow Chart) :**



Sesuai Dengan Salinan Aslinya  
**KEPALA BAGIAN HUKUM  
 SETDAKAB PESAWARAN,**

dto

**SUSI PATMININGTYAS, S.H.**  
 Pembina  
 NIP. 19661015 199503 2 002

**BUPATI PESAWARAN,**

dto

**ARIES SANDI DARMA PUTRA**

**STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR TATA CARA PELAKSANAAN  
PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZNT/NIR**

**A. Deskripsi :**

Prosedur operasi ini menguraikan tata cara Pembentukan/Penyempurnaan Klasifikasi, Zona nilai Tanah/nilai indikasi Rata-rata (ZNT/NIR) yang digunakan untuk menilai Objek Pajak Bumi secara massak dengan menerapkan ZNT/NIR pada suatu wilayah tertentu atas kelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa tanpa terikat pada batas blok, sedangkan NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam satu ZNT.

**B. Dasar Hukum :**

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

**C. Pihak Terkait :**

1. Kepala Dinas Pendapatan;
2. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan;
3. Kepala Seksi Pendaftaran;
4. Pejabat Fungsional Penilai PBB;
5. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi;
6. Pelaksana Seksi Pendaftaran;
7. Pelaksana Seksi PDI/OC;
8. PPAT;
9. Badan Pertanahan Nasional;
10. Developer Properti;
11. Kepala Desa.

**D. Formulir yang digunakan**

1. Formulir 1 : Pengumpulan Data Pasar Properti
2. Formulir 1a : Pengumpulan Data Fisik/Deskripsi Lingkungan
3. Formulir 1b : Pengumpulan Data Nilai Tanah
4. Formulir 1c : Standarisasi Nama Jalan
5. Formulir 2 : Analisis Penentuan Nilai Pasar Bumi per M2
6. Formulir 2a : Analisis Penentuan Nilai Obyek Acuan
7. Formulir 2b : Lembar Kerja Analisis Tingkat Kapitalisasi
8. Formulir 2c : Tabulasi Data Harga Jual/Data Perbandingan
9. Formulir 3 : Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)-dengan Data Perbandingan
10. Formulir 3a : Analisis Penentuan Nilai, Indikasi Rata-rata (NIR)-dan NIR Zona Lain
11. Formulir 3b : Rekapitulasi perbandingan NIR Tanah (ZNT)
12. Formulir 4 : Analisis Perbandingan NIR Baru dengan NIR lama
13. Formulir 5 : Pemuktahiran Zona Nilai Tanah
14. Formulir 5a : Pemuktahiran Zona Nilai Tanah Massal

**E. Dokumen yang dihasilkan :**

Buku Laporan Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)

**F. Prosedur Kerja :**

1. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan Menugaskan Tenaga Penilai PBB untuk mengevaluasi dan menganalisa ZNT/NIR Tahun sebelumnya yang diselaraskan/disesuaikan dengan data transaksi Jual beli/penawaran/sewa sementara dihimpun dalam Bank data Nilai Pasar Properti yang diperoleh dari berbagai macam sumber informasi sebagai bahan untuk pembentukan/pemeliharaan ZNT/NIR;
2. Tenaga Penilai PBB menerima dan melaksanakan penugasan dengan melakukan penelitian pendahuluan terhadap wilayah desa tertentu yang perlu dilakukan.
  - a. Penyesuaian ZNT/NIR sebagai representasi dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi berdasarkan data/informasi yang diperoleh;
  - b. Tenaga penilai BB Menyusun dan menyampaikan Konsep rencana kerja pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR kepada Kepala Seksi Pendaftaran.
3. Kepala seksi pendaftaran meneliti konsep rencana kerja pembentukan penyempurnaan ZNT/NIR dan meneruskannya kepada kepala Bidang Pendaftaran dan penetapan;
4. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan menyetujui konsep Rencana Kerja Pembentukan Penyempurnaan ZNT/NIR dan meneruskannya kepada Kepala Dinas Pendapatan untuk mendapat persetujuan. Dalam hal kepala Dinas Pendapatan tidak menyetujui Konsep Rencana Pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR, maka Pejabat Fungsional Penilai PBB harus memperbaiki konsep Rencana Kerja tersebut;
5. Kepala Dina Pendapatan menyetujui dan menandatangani dan member disposisi kepada Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan untuk melaksanakan Rencana Kerja;
6. Kepala Bidang pendaftaran dan penetapan menugaskan dan memberi disposisi kepada Kepala Seksi Pendaftaran untuk melaksanakan Rencana Kerja sesuai persetujuan Kepala Dinas Pendapatan;
7. Kepala Seksi Pendaftaran menugaskan dan member disposisi kepada Pelaksana untuk menyusun konsep surat tugas, dan kepada Pejabat Fungsional Penialai PBB untuk melengkapi bahan dan keterangan lainnya dalam rangka Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR;
8. Pelaksana Seksi Pendaftaran menyusun konsep surat tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Seksi Pendaftaran;
9. Kepala seksi pendaftaran menilai dan memaraf konsep surat tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR dan meneruskannya kepada kepala bidang pendaftaran dan penetapan. Dalam hal kepala bidang pendaftaran dan penetapan tidak menyetujui konsep surat Bidang Pendaftaran dan penetapan tidak menyetujui konsep surat tugas pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR, maka pelaksana seksi pendaftaran harus memperbaiki konsep surat tugas tersebut;
10. Kepala Bidan Pendaftaran dan penetapan meneliti dan memaraf surat tugas Pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR, kemudian meneruskan surat tugas tersebut kepada kepala dinas pendapatan untuk disetujui dan ditandatangani;
11. Kepala dinas pendapatan menyetujui dan menandatangani Surat tugas pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR dan menyerahkan kepada

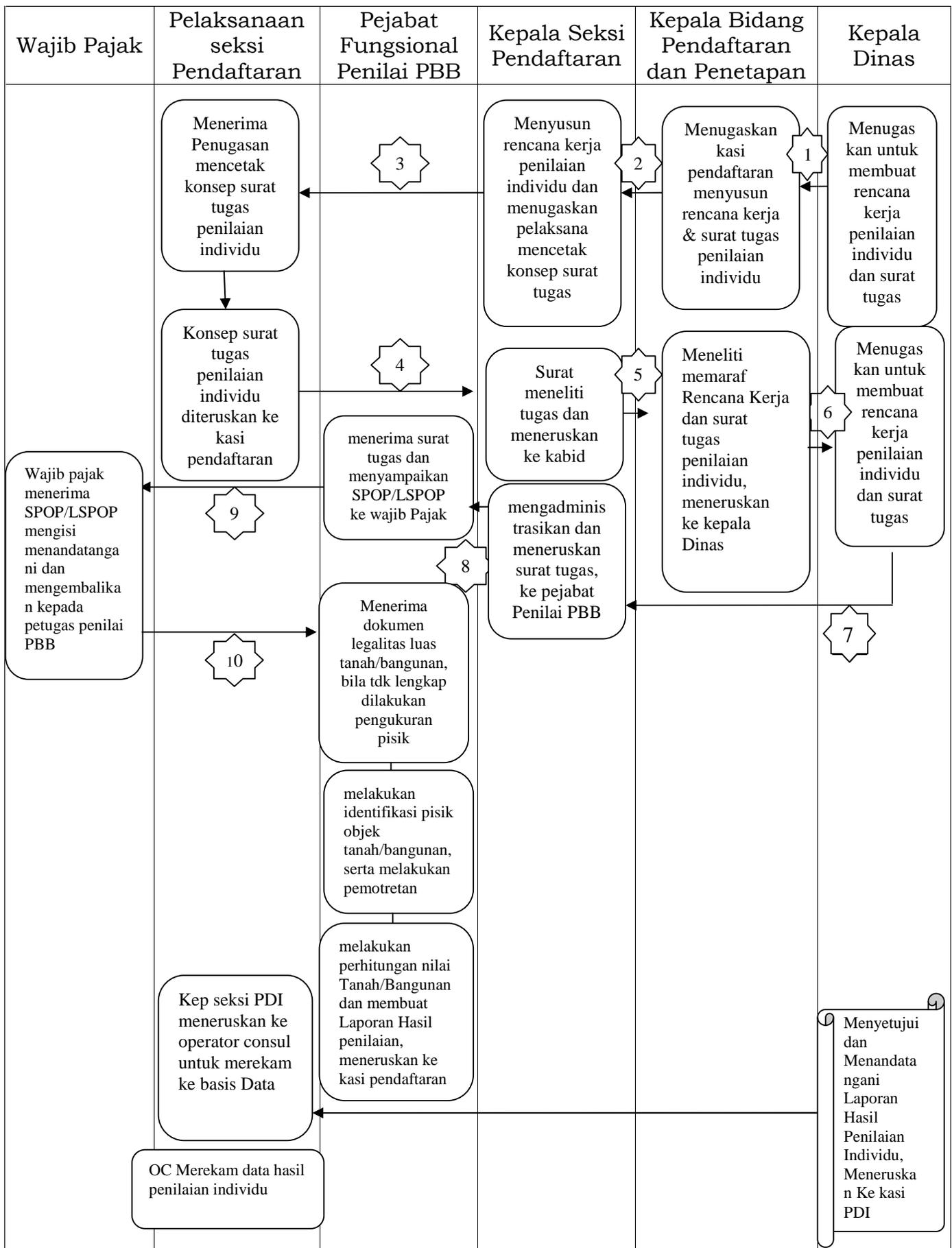
Pejabat Fungsional Penilai PBB untuk melaksanakan Pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR;

12. Pejabat Fungsional Penilai PBB menerima dan melaksanakan penugasan dengan mempersiapkan bahan pelaksanaan, mengolah data, serta menganalisa data transaksi jual beli/penawaran/sewa atau data lainnya di himpun dalam bank data nilai pasar property yang diperoleh dari berbagai sumber informasi yang dihimpun dengan melakukan penyusuaian-penyesuaian seperlunya sebagai dasar dalam penentuan nilai pasar wajar yang dituangkan dalam nilai indikasi Rata-rata (NIR) atas satu satuan ZNT. Pejabat Fungsional Penilai PBB menyusun Buku Laporan Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai indikasi Rata-rata (NIR), dan menyampaikan kepada kepala seksi pendaftaran sebagai pertanggungjawaban pelaksanaan penugasan;
13. Kepala seksi pendaftaran meneliti dan memaraf Buku Laporan Analisis Indikasi Rata-rata (NIR) dan menyampaikan kepada Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan;
14. Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan meneliti dan memaraf Buku Laporan Analisis nilai indikasi Rata-rata (NIR) dan menyampaikan kepada Kepala Dinas Pendapatan untuk mendapatkan persetujuan;
15. Kepala Dinas Pendapatan menyetujui dan menandatangani hasil pelaksanaan tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR, dan meneruskannya Kepada Kepala Seksi Pengolshsn Data dan Informasi (PDI);
16. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi (PDI) meneruskan kepada pelaksana seksi pengolahan Data dan Informasi (PDI) atau OC untuk melakukan perekaman data ke dalam basis data berdasarkan Formulir Rekapitulasi Zona Nilai Tanah dan atau Formulir Rekapitulasi Zona Nilai Tanah dan atau Formulir Pemuktahiran Zona Nilai Tanah;
17. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian :

10 (sepuluh) hari kerja per Desa/Kelurahan
--------------------------------------------

**G. Bagan Arus (Flow Chart) :**



**BUPATI PESAWARAN,**

dto

Sesuai Dengan Salinan Aslinya  
**KEPALA BAGIAN HUKUM  
 SETDAKAB PESAWARAN,**

dto

**ARIES SANDI DARMA PUTRA**

**SUSI PATMININGTYAS, S.H.**  
 Pembina  
 NIP. 19661015 199503 2 002

**STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR TATA CARA PELAKSANAAN  
PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZNT/NIR**

**A. Deskripsi :**

Prosedur operasi ini menguraikan tata cara pembuatan Daftar biaya komponen bangunan (DBKB) yang dijadikan sebagai dasar untuk penghitungan nilai bangunan dengan menggunakan pendekatan biaya (cost approach method) pendekatan biaya adalah suatu pendekatan penentuan nilai dengan cara menghitung keseluruhan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh bangunan pada kondisi baru sesuai tanggal penilaian, dikurangi dengan penyusutan (depreciate) yang terjadi pada bangunan .

**B. Dasar Hukum :**

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

**C. Pihak Terkait :**

1. Kepala Dinas Pendapatan;
2. Kepala Dinas pekerjaan umum;
3. Kepala bidang pendaftaran dan penetapan;
4. Kepala seksi pendaftaran;
5. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi (PDI);
6. Pejabat fungsional penilai PBB;
7. Pelaksana Seksi pendaftaran;
8. Pelaksana seksi Pengolahan Data dan Informasi (PDI).

**D. Dokumen Digunakan**

1. Daftar upah kerja, harga bahan bangunan, dan sewa alat DBKB standar.

**E. Dokumen yang di Hasilkan**

1. Daftar Biaya komponen bangunan (DBKB)

**F. Prosedur Kerja**

1. Kepala dinas pendapatan memerintahkan kepala bidang pendaftaran dan penetapan untuk membuat surat tugas dalam rangka penyusunan daftar biaya komponen bangunan (DBKB);
2. Kepala Bidang pendaftaran dan penetapan memerintahkan kepala seksi pendaftaran untuk membuat surat tugas dalam rangka penyusunan daftar biaya komponen bangunan (DBKB);
3. Kepala Seksi pendaftaran memerintahkan pelaksana seksi pendaftaran untuk menyusun konsep surat tugas penyusunan DBKB yang dilakukan oleh pejabat fungsional oleh Penilai PBB;
4. Pelaksana seksi pendaftaran mengajukan konsep surat tugas penyusunan DBKB dan menyerahkan konsep tersebut kepada seksi pendaftaran;
5. Kepala seksi pendaftaran meneliti konsep surat tugas penyusunan DBKB, kemudian menyerahkan konsep tersebut kepada kepala bidang pendaftaran dan penetapan;

6. Kepala bidang pendaftaran dan penetapan meneliti surat tugas penyusunan DBKB, kemudian meneruskan konsep tersebut kepada kepala dinas pendapatan untuk disetujui;
7. Kepala Dinas pendapatan menyetujui dan menandatangani surat tugas penyusunan DBKB dan memerintahkan kepada pejabat fungsioanal penilai PBB yang dilaksanakan;
8. Pejabat fungsioanal penilai PBB mempersiapkan bahan pelaksanaan dan melaksanakan pengumpulan satuan harga upah, harga bahan bangunan, dan sewa alat yang diperoleh dari dinas pekerjaan umum dan berbagai sumber lain, dan membuat daftar upah pekerja, harga bahan bangunan dan sewa alat DBKB standard an non standar dituangkan dalam laporan dan meneruskan kepada bidang pendaftaran dan penetapan untuk dievaluasi;
9. Kepala Bidang pendaftaran dan penetapan memerintahkan kepada seksi pendaftaran meneliti dan evaluasi hasil penugasan berupa konsep laporan penyusunan harga upah, harga bahan bangunan dan sewa alat;
10. Kepala seksi pendaftaran menerima penugasan untuk meneliti dan mengevaluasi laporan penyusunan harga upah, harga harga bahan bangunan dan sewa alat dan memerintahkan pelaksana untuk membuat konsep daftar biaya komponen bangunan (DBKB);
11. Pelaksana seksi pendaftaran membuat konsep DBKB dalam daftar dan meneruskan ke kepala seksi pendaftaran untuk diperiksa dan diteliti;
12. Kepala seksi pendaftaran meneliti, memaraf dan diteruskan kepada kepala bidang pendaftaran dan penetapan;
13. Kepala bidang pendaftaran dan penetapan meneliti, memaraf daftar DBKB meneruskan Kepada Kepala Dinas Pendapatan untuk mendapat Persetujuan;
14. Kepala Dinas Pendapatan memeriksa, menyetujui dan menandatangani daftar DBKB dan memerintahkan kepada Kepala Seksi pengolahan Data dan Informasi (PDI) untuk ditindak lanjuti;
15. Kepala Seksi Pengolah Data dan Informasi (PDI) meneruskan kepada pelaksana kepala seksi pengolahan data dan informasi untuk menatausahakan dan melakukan perekaman pada Basis Data;
16. Proses Selesai.

<b>Jangka Waktu Penyelesaian :</b> Paling lama 10 (sepuluh) hari kerja
---------------------------------------------------------------------------

**BUPATI PESAWARAN,**

**dto**

**ARIES SANDI DARMA PUTRA**

**Sesuai Dengan Salinan Aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM  
SETDAKAB PESAWARAN,**

**dto**

**SUSI PATMININGTYAS, S.H.  
Pembina  
NIP. 19661015 199503 2 002**

**STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR TATA CARA PELAKSANAAN  
PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZNT/NIR**

**A. Deskripsi :**

Prosedur operasi ini menguraikan tata cara Permohonan penerbitan surat keterangan nilai jual objek pajak (NJOP) yang diajukan wajib pajak.

**B. Dasar Hukum :**

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

**C. Pihak Terkait :**

1. Kepala DPPKAD
2. Kepala Bidang Pendapatan Asli Daerah
3. Tenaga Penilai
4. Kepala seksi Pendaftaran dan Pendataan
5. Pelaksana
6. Petugas POS Pelayanan PBB Kecamatan
7. Wajib Pajak

**D. Dokumen digunakan**

1. Surat Permohonan Wajib Pajak
2. Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD)

**E. Dokumen yang dihasilkan**

1. Bukti Penerimaan Surat (BPS)
2. Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
3. Penelitian Pembuatan Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

**F. Prosedur Kerja**

1. Wajib Pajak Mengajukan Permohonan Surat keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) DPPKAD.
2. Petugas POS pelayanan menerima permohonan penerbitan surat keterangan NJOP kemudia meneliti kelengkapan petrsyaratanya dalam hal berkas permohonan penerbitan Surat keterangan NJOP belum Lengkap, berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP dikembalikan oleh wajib pajakuntuk dilengkapi. Dalam hal berkas permohonan penerbitan surat NJOP sudah lengkap, petugas POS pelayanan akan mencetak bukti penerimaan surat (BPS) dan lembar pengawasan arus dokumen(LPAD). BPS akan diserahkan oleh wajib pajak sedangkan LPAD akan digabungkan dengan berkas permohonan penerbitan surat keterangan JOP. Dan kemudian diteruskan kepada koordinator POS Pelayanan.
3. Koordinator Pos Pelayanan meneliti dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan JOP dan meneruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan Asli Daerah.
4. Kepala Bidang Pendapatan Asli Daerah menugaskan Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan untuk melakukan penelitian dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP.

5. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan meneliti dan menugaskan Tenaga Penilai untuk melakukan penelitian dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP.
6. Tenaga Penilai melakukan penelitian dan menerbitkan keterangan NJOP dan kemudian menyerahkan kepada Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan. Dalam hal Petugas Penilai PBB menemukan perbedaan data antara basis data SISMIOP dengan keterangan Wajib Pajak atau kondisi di lapangan, maka dilakukan penelitian lapangan.
7. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan meneliti konsep uraian penelitian penerbitan keterangan NJOP kepada Kepala Bidang Pendapatan Asli Daerah.
8. Kepala Bidang Pendapatan Asli Daerah meneliti dan menandatangani uraian penelitian keterangan NJOP kepada Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan untuk mencetak Surat Keterangan NJOP. Dalam hal Kepala Bidang Pendapatan Asli Daerah tidak menyetujui konsep uraian penelitian pembuatan NJOP, maka Pejabat Fungsional Penilai harus memperbaiki konsep uraian penelitian tersebut.
9. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan, menugaskan Pelaksanaan Seksi Pendaftaran dan Pendataan mencetak konsep surat keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan.
10. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan meneliti, konsep surat keterangan NJOP serta meneruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan Asli Daerah.
11. Kepala Bidang Pendapatan Asli Daerah meneliti surat keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala DPPKAD.
12. Kepala DPPKAD menyetujui dan menandatangani Surat Keterangan NJOP.
13. Pelaksana menatausahakan dan mengirim ke POS Pelayanan.
14. Koordinator POS Pelayanan menyampaikan Surat Keterangan NJOP kepada Wajib Pajak dengan tanda terima.

**Jangka Waktu Penyelesaian :** Paling lama 4 (empat) hari kerja sejak permohonan diterima dan lengkap.

**BUPATI PESAWARAN,**

**dto**

**ARIES SANDI DARMA PUTRA**

**Sesuai Dengan Salinan Aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM  
SETDAKAB PESAWARAN,**

**dto**

**SUSI PATMININGTYAS, S.H.  
Pembina  
NIP. 19661015 199503 2 002**