



BUPATI GORONTALO

PERATURAN BUPATI GORONTALO

NOMOR 36 TAHUN 2013

TENTANG

PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GORONTALO,

- Menimbang : a. bahwa sebagai pelaksanaan pasal 5 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Penetapan besarnya NJOP diatur dalam Peraturan Bupati;
- b. bahwa perdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- 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 diubah untuk keempat kalinya dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
 5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
 6. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 8. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 9. 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 untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
 11. 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);
 12. 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);
 13. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1979 tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Gorontalo dari Isimu ke Limboto (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1979 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3147);
 14. 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);
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kabupaten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK. 07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
19. Peraturan Daerah Kabupaten Gorontalo Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Gorontalo Tahun 2006 Nomor 4 Seri E);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Gorontalo Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Gorontalo Tahun 2013 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Gorontalo Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Gorontalo.
2. Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan

Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

3. Pemerintah daerah atau Pemerintah Kabupaten Gorontalo adalah kepala daerah dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
4. Kepala daerah adalah Bupati Gorontalo.
5. Wakil kepala daerah adalah Wakil Bupati Gorontalo.
6. Dinas adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Gorontalo.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Gorontalo.
8. Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang selanjutnya disebut pajak 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
9. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
10. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
11. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata - rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

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 Perdesaan dan PerKabupatenan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
13. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.
14. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
15. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi dan nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi atau NJOP Bangunan.
16. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.
17. Nilai Indikasi Rata – Rata adalah Nilai Pasar rata – rata yang mewakili nilai tanah dalam satu zona nilai tanah.
18. Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok.
19. Lembar Kerja Obyek Khusus yang selanjutnya disebut LKOK adalah lembar kerja khusus untuk data tambahan atau informasi tambahan obyek pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan PerKabupatenan.

BAB II

NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, 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 harganya.

- (2) Nilai perolehan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek berdasarkan hasil produksi objek pajak tersebut.

Pasal 3

- (1) Penentuan NJOP bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, ditetapkan berdasarkan Nilai Indekasi Rata - Rata dalam suatu zona nilai tanah.
- (2) Penentuan NJOP bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, ditentukan berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).
- (3) Daftar Biaya Komponen Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB III

PROSEDUR PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 4

- (1) Orang pribadi atau badan yang menguasai bumi dan/atau bangunan Perdesaan dan Perkotaan melaporkan objek pajak dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) kepada Bupati Gorontalo melalui Dinas.
- (2) Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di sediakan oleh Dinas.

- (3) Petugas Pelayanan DPPKAD wajib memeriksa kebenaran pengisian SPOP dan Lampiran SPOP yang disampaikan Wajib Pajak.
- (4) Bentuk dokumen surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) untuk Bumi dan bentuk dokumen surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) untuk Bangunan adalah sebagaimana dalam lampiran I Peraturan Bupati ini.

Pasal 5

- (1) Fungsi pelayanan Dinas wajib memberikan penjelasan, keterangan tentang tata cara pengisian maupun penyampaian kembali SPOP kepada Orang pribadi atau badan yang melaporkan objek pajak.
- (2) Orang pribadi atau badan harus mengisi SPOP dengan jelas, benar, dan lengkap.
- (3) Mengisi SPOP dengan Jelas, Benar, dan lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2), adalah :
 - a. Jelas berarti dapat dibaca sehingga tidak menimbulkan salah tafsir;
 - b. Benar Berarti data yang diisi sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
 - c. Lengkap berarti terisi semua dan ditanda tangani serta dilampiri surat kuasa khusus bagi yang dikuasakan.

Pasal 6

- (1) Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dilakukan sebagai dasar pengenaan Pajak, dilakukan berdasarkan penilaian Objek Pajak Bumi dan Objek Pajak Bangunan.
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Penilaian Massal; dan
 - b. Penilaian Individual
- (3) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam rangka penetapan NJOP Bumi dan Bangunan.
- (4) Prosedur Penilaian sebagaimana pada ayat (3) adalah sebagaimana terdapat lampiran II Peraturan Bupati ini.

BAB IV
KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 7

- (1) Klasifikasi objek Pajak Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 di tentukan oleh Letak, Peruntukan, Pemanfaatan, kondisi lingkungan.
- (2) Klasifikasi objek Pajak Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 di tentukan oleh Bahan Bangunan, Rekayasa, Letak, Kondisi Lingkungan.
- (3) Klasifikasi NJOP Bumi untuk Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah sebagaimana ditetapkan dalam lampiran III Peraturan Bupati Ini.
- (4) Klasifikasi NJOP Bangunan untuk Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah sebagaimana ditetapkan dalam lampiran IV Peraturan Bupati Ini.

Pasal 8

- (1) Dalam hal Nilai Jual Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam lampiran III sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3), Nilai Jual tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (2) Klasifikasi NJOP Bangunan untuk sektor Perdesaan dan sektor perkotaan adalah sebagaimana ditetapkan dalam lampiran IV Peraturan Bupati ini.
- (3) Dalam hal Nilai Jual Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bangunan yang tercantum dalam lampiran sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (4), Nilai Jual tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

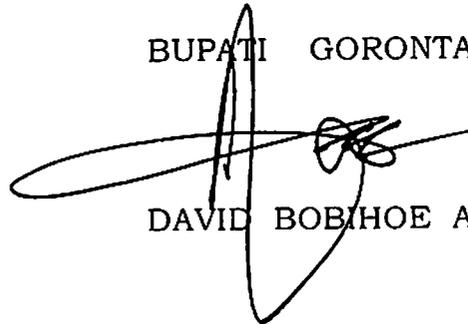
Pasal 9

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Limboto
pada tanggal 31 Oktober 2013

BUPATI GORONTALO,



DAVID BOBIHOE AKIB

Diundangkan di Limboto
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GORONTALO,



HADIJAH U. TAYEB

BERITA DAERAH KABUPATEN GORONTALO TAHUN 2013 NOMOR 36

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI GORONTALO

NOMOR :
 TANGGAL :
 TENTANG : PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
 SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI
 DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
 PERKOTAAN

**BENTUK DOKUMEN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK (SPOP) BUMI
 DAN BANGUNAN SERTA TATA CARA PENYAMPAIAN SPOP**

A. GAMBARAN UMUM

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah sarana bagi Wajib Pajak (WP) untuk mendaftarkan Objek Pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang.

B. PIHAK – PIHAK TERKAIT**1. Wajib Pajak**

Merupakan Pihak yang memanfaatkan,Memiliki, serta menerima hasil dari Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Satuan Kerja Perangkat Daerah

Merupakan Instansi pengelola Pajak Bumi dan Bangunan dalam hal ini Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang menyiapkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sebagai media Wajib Pajak mendaftarkan objek pajak mereka. SKPD ini akan memproses registrasi objek pajak yang dilakukan Wajib Pajak hingga melakukan pendataan dan penilaian objek Pajak sampai dengan penentuan NJOP.

3. Pemerintah Kelurahan/Desa

Merupakan pihak yang sangat membantu wajib pajak, Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam melakukan pendataan dan penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah 1

Fungsi Pelayanan Dinas mempersiapkan SPOP dan Lampiran SPOP, Tanda Terima Penyampaian SPOP (dua lembar) serta Tanda Terima Pengembalian Lampiran SPOP (dua lembar).

Langkah 2

Wajib Pajak datang ke Fungsi Pelayanan DPPKAD untuk mengambil SPOP dan bila Objek Pajak Bumi yang diatas berdiri bangunan di tambah dengan Lampiran SPOP, masing-masing 1 (satu) lembar. Ketika mengambil SPOP, Wajib Pajak harus menandatangani kedua lembar Tanda Terima Penyampaian SPOP. Lembar pertama dokumen ini akan disimpan oleh Wajib Pajak sementara lembar keduanya disimpan dalam arsip oleh Fungsi Pelayanan .

Langkah 3

Wajib Pajak mengisi dan mengembalikan SPOP. Fungsi Pelayanan memberikan Tanda Terima Pengembalian SPOP untuk ditandatangani Wajib Pajak. Lembar pertama akan diberikan kepada Wajib Pajak sedangkan yang kedua disimpan dalam arsip Fungsi Pelayanan.

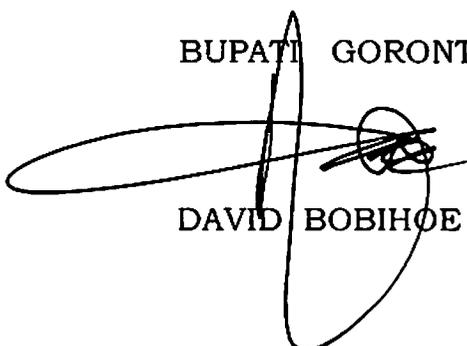
Langkah 4

Fungsi Pelayanan menyiapkan Daftar Penyampaian dan Pengembalian SPOP untuk mengontrol diterimanya SPOP oleh Wajib Pajak yang ingin mendaftarkan objek pajaknya. Selain itu, pengembalian SPOP yang telah diisi oleh Wajib Pajak juga terpantau dengan adanya daftar ini.

Langkah 5

Fungsi Pelayanan menyerahkan SPOP yang telah diisi ke Fungsi Pendataan untuk diteliti. Dalam hal penentuan NJOP Jika SPOP bermasalah, Fungsi Pendataan akan melakukan penelitian lapangan dan merevisi SPOP tersebut, tetapi jika tidak, SPOP dapat langsung disimpan ke dalam arsip serta basis data SPOP. SPOP yang bermasalah juga akan disimpan ke dalam arsip dan basis data SPOP setelah revisinya selesai.

BUPATI GORONTALO,



DAVID BOBIHOE AKIB

LAMPIRAN II : KEPUTUSAN BUPATI GORONTALO

NOMOR :

TANGGAL :

TENTANG : PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

**PROSEDUR PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PEDESAAN DAN PERKOTAAN****A. GAMBARAN UMUM**

Dalam prosedur penilaian objek pajak, Fungsi Penilaian Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah akan menilai objek pajak, baik yang didaftarkan oleh Wajib Pajak sendiri maupun yang didata oleh Fungsi Pendataan. Untuk menilai objek pajak berupa tanah maupun bangunan, Fungsi Penilaian dapat menilai secara massal maupun individual.

B. PIHAK TERKAIT**1. Fungsi Penilaian**

Merupakan bagian dari Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang mengumpulkan data objek pajak langsung ke lapangan. Tahapan yang dilakukan mulai dari persiapan pengambilan data ke lapangan hingga penyimpanan data-data yang berhasil diperoleh ke dalam arsip.

2. Fungsi Pendataan

Merupakan pihak yang menyerahkan SPOP ke Fungsi Penilaian agar objek-objek pajak yang terdata dapat dinilai.

3. Pemerintah Kelurahan / Desa

Merupakan pihak yang sangat membantu fungsi pelayanan dan fungsi pendataan pada saat melakukan pendataan dan penilaian lapangan terhadap objek pajak.

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Untuk penilaian massal, ada tiga macam penilaian yang dapat dilakukan, yaitu penilaian massal tanah, penilaian massal bangunan dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) objek pajak standar dan juga Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) objek pajak non standar.

C.1.1. Penilaian Massal Tanah

Langkah 1

Fungsi Penilaian mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk menilai tanah secara massal. Dokumen-dokumen ini terdiri dari peta wilayah, peta desa/kelurahan, peta blok, peta ZNT, ZNT lama, data Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), data dari laporan Notaris/PPAT, data potensi pengembangan wilayah serta data jenis penggunaan tanah.

Langkah 2

Fungsi Penilaian mengumpulkan data harga jual tanah untuk menentukan nilai pasar wajar. Nilai pasar wajar ini akan digunakan untuk menentukan nilai pasar tanah per meter persegi.

Langkah 3

Fungsi Penilaian membuat batas imajiner Zona Tanah (ZNT) untuk membuat konsep peta ZNT dengan batas imajiner, konsep peta ini akan digunakan untuk menganalisis data guna menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) setiap kode ZNT. Hasil NIR setiap kode ZNT kemudian diteruskan ke Fungsi Pelayanan.

Langkah 4

Fungsi Penilaian membuat peta ZNT akhir yang akan digunakan untuk menyiapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi. Daftar NJOP bumi merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB-P2 terutang.

C.1.2. Penilaian Massal Bangunan dengan DBKB Objek Pajak Standar

Langkah 1

Fungsi Penilaian membuat Volume Jenis Pekerjaan serta data harga satuan pekerjaan dalam rangka menyusun rencana anggaran biaya bangunan.

Langkah 2

Setelah memiliki data biaya dasar total bangunan, Fungsi Penilaian menghitung biaya dasar keseluruhan bangunan untuk mendapatkan DBKB objek pajak standar, kemudian DBKB yang dihasilkan diteruskan ke Fungsi Pengolahan Data.

Langkah 3

Fungsi Penilaian menentukan NJOP bangunan standar. NJOP bangunan standar merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB-P2 terutang.

C.1.3. Penilaian Massal Bangunan dengan DBKB Objek Pajak Non Standar

Langkah 1

Fungsi Penilaian menyusun daftar komponen utama bangunan, nilai komponen material bangunan, serta daftar nilai komponen fasilitas bangunan.

Langkah 2

Berdasarkan daftar nilai komponen utama bangunan, daftar nilai komponen material bangunan, serta daftar nilai komponen fasilitas bangunan tersebut, Fungsi Penilaian membuat DBKB objek pajak non standar.

Langkah 3

Fungsi Penilaian menentukan NJOP bangunan non standar. NJOP bangunan non standar merupakan keluaran dari tahapan ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB-P2 terutang.

Sementara itu, penilaian individual memiliki tiga jenis pendekatan, yaitu pendekatan data pasar (untuk pasar), pendekatan biaya (untuk tanah dan bangunan) dan juga pendekatan kapitalisasi pendapatan.

C.2.1. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar (untuk Tanah)

Langkah 1

Fungsi Penilaian melakukan persiapan kegiatan menilai objek pajak; membuat rencana kerja serta menyiapkan dokumen-dokumen pendukung seperti SPOP dan Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK).

Langkah 2

Fungsi Penilaian mengumpulkan data pasar tanah dan membandingkannya dengan objek pajak terkait. Jika selisihnya kurang dari 10% terhadap NIR, Fungsi Penilaian akan menggunakan NIR sebagai dasar penetapan PBB-P2. Namun, jika selisihnya lebih dari 10%, Fungsi Penilaian akan membuat Rekomendasi NIR untuk penilaian metode berikutnya.

Langkah 3

Fungsi Penilaian menentukan NJOP bumi. NJOP bumi merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB-P2 terutang.

C.2.2. Penilaian dengan Pendekatan Biaya (untuk Tanah dan Bangunan)

Langkah 1

Fungsi Penilaian melakukan penilaian berdasarkan SPOP dan LKOK objek pajak terkait. Untuk tanah, penilaian yang dilakukan sama dengan pada tahap penilaian dengan pendekatan data pasar. Sementara itu, untuk bangunan, Fungsi Penilaian perlu menghitung nilai perolehan baru bangunan terkait lalu di kurangi nilai penyusutan.

Langkah 2

Fungsi Penilaian menentukan NJOP, baik untuk bumi dan bangunan. NJOP bumi dan NJOP bangunan merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB-P2 terutang.

C.2.3. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (untuk Bangunan)

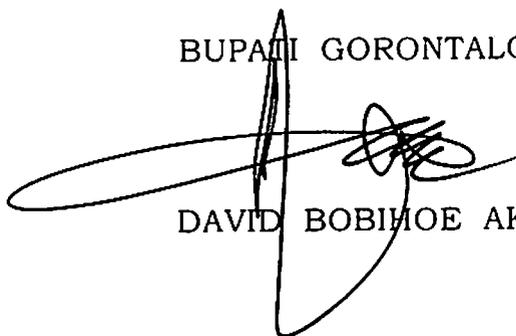
Langkah 1

Fungsi Penilaian melakukan penilaian objek Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara menghitung atau memperkirakan seluruh pendapatan objek pajak dalam satu tahun dikurangi dengan tingkat kekosongan dan biaya-biaya operasi. Selanjutnya dari pendapatan bersih objek pajak dikapitalisasikan dengan tingkat kapitalisasi tertentu yang telah ditetapkan untuk mendapatkan NJOP.

Langkah 2

Fungsi Penilaian menentukan NJOP Bumi dan Bangunan, NJOP Bumi dan/atau Bangunan merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB-P2 terutang.

BUPATI GORONTALO,



DAVID BOBIMO AKIB

LAMPIRAN III : KEPUTUSAN BUPATI GORONTALO

NOMOR :

TANGGAL :

TENTANG : PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

**A. KLASIFIKASI NJOP BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR
PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²)
001	> 67.390.000.00 s/d 69.700.000.00	68.545.000.00
002	> 65.129.000.00 s/d 67.390.000.00	66.255.000.00
003	> 62.890.000.00 s/d 65.120.000.00	64.000.000.00
004	> 60.700.000.00 s/d 62.890.000.00	61.795.000.00
005	> 58.550.000.00 s/d 60.700.000.00	59.625.000.00
006	> 56.440.000.00 s/d 58.550.000.00	57.495.000.00
007	> 54.370.000.00 s/d 56.440.000.00	55.405.000.00
008	> 62.340.000.00 s/d 54.370.000.00	53.355.000.00
009	> 50.350.000.00 s/d 52.340.000.00	51.345.000.00
010	> 48.400.000.00 s/d 50.350.000.00	49.375.000.00
011	> 46.490.000.00 s/d 48.400.000.00	47.445.000.00
012	> 44.620.000.00 s/d 46.490.000.00	45.555.000.00
013	> 42.790.000.00 s/d 44.620.000.00	43.705.000.00
014	> 41.000.000.00 s/d 42.790.000.00	41.895.000.00
015	> 39.250.000.00 s/d 41.000.000.00	40.125.000.00
016	> 37.540.000.00 s/d 39.250.000.00	38.395.000.00
017	> 35.870.000.00 s/d 37.540.000.00	36.705.000.00
018	> 34.240.000.00 s/d 35.870.000.00	35.055.000.00
019	> 32.650.000.00 s/d 34.240.000.00	33.445.000.00
020	> 31.100.000.00 s/d 32.650.000.00	31.875.000.00
021	> 29.590.000.00 s/d 31.100.000.00	30.345.000.00
022	> 28.120.000.00 s/d 29.590.000.00	28.855.000.00
023	> 26.690.000.00 s/d 28.120.000.00	27.405.000.00

024	> 25.300.000.00 s/d 26.690.000.00	25.995.000.00
025	> 23.950.000.00 s/d 25.300.000.00	24.625.000.00
026	> 22.640.000.00 s/d 23.950.000.00	23.295.000.00
027	> 21.370.000.00 s/d 22.640.000.00	22.005.000.00
028	> 20.140.000.00 s/d 21.370.000.00	20.755.000.00
029	> 18.950.000.00 s/d 20.140.000.00	19.545.000.00
030	> 17.800.000.00 s/d 18.950.000.00	18.375.000.00
031	> 16.690.000.00 s/d 17.800.000.00	17.245.000.00
032	> 15.620.000.00 s/d 16.690.000.00	16.155.000.00
033	> 14.590.000.00 s/d 15.620.000.00	15.105.000.00
034	> 13.600.000.00 s/d 14.590.000.00	14.095.000.00
035	> 12.650.000.00 s/d 13.600.000.00	13.125.000.00
036	> 11.740.000.00 s/d 12.650.000.00	12.195.000.00
037	> 10.870.000.00 s/d 11.740.000.00	11.305.000.00
038	> 10.040.000.00 s/d 10.870.000.00	10.455.000.00
039	> 9.250.000.00 s/d 10.040.000.00	9.645.000.00
040	> 8.500.000.00 s/d 9.250.000.00	8.875.000.00
041	> 7.790.000.00 s/d 8.500.000.00	8.145.000.00
042	> 7.120.000.00 s/d 7.790.000.00	7.455.000.00
043	> 6.490.000.00 s/d 7.120.000.00	6.805.000.00
044	> 5.900.000.00 s/d 6.490.000.00	6.195.000.00
045	> 5.350.000.00 s/d 5.900.000.00	5.625.000.00
046	> 4.840.000.00 s/d 5.350.000.00	5.095.000.00
047	> 4.370.000.00 s/d 4.840.000.00	4.605.000.00
048	> 3.940.000.00 s/d 4.370.000.00	4.155.000.00
049	> 3.550.000.00 s/d 3.940.000.00	3.745.000.00
050	> 3.200.000.00 s/d 3.550.000.00	3.375.000.00
051	> 3.000.000.00 s/d 3.200.000.00	3.100.000.00
052	> 2.850.000.00 s/d 3.000.000.00	2.925.000.00
053	> 2.708.000.00 s/d 2.850.000.00	2.779.000.00
054	> 2.573.000.00 s/d 2.708.000.00	2.640.000.00
055	> 2.444.000.00 s/d 2.573.000.00	2.508.000.00
056	> 2.261.000.00 s/d 2.444.000.00	2.352.000.00
057	> 2.091.000.00 s/d 2.261.000.00	2.176.000.00
058	> 1.934.000.00 s/d 2.091.000.00	2.013.000.00
059	> 1.789.000.00 s/d 1.934.000.00	1.862.000.00

060	> 1.655.000.00 s/d	1.789.000.00	1.722.000.00
061	> 1.490.000.00 s/d	1.655.000.00	1.573.000.00
062	> 1.341.000.00 s/d	1.490.000.00	1.416.000.00
063	> 1.207.000.00 s/d	1.341.000.00	1.274.000.00
064	> 1.086.000.00 s/d	1.207.000.00	1.147.000.00
065	> 977.000.00 s/d	1.086.000.00	1.032.000.00
066	> 855.000.00 s/d	977.000.00	916.000.00
067	> 748.000.00 s/d	855.000.00	802.000.00
068	> 655.000.00 s/d	748.000.00	702.000.00
069	> 573.000.00 s/d	655.000.00	614.000.00
070	> 501.000.00 s/d	573.000.00	573.000.00
071	> 426.000.00 s/d	501.000.00	464.000.00
072	> 362.000.00 s/d	426.000.00	394.000.00
073	> 308.000.00 s/d	362.000.00	335.000.00
074	> 362.000.00 s/d	308.000.00	285.000.00
075	> 223.000.00 s/d	362.000.00	243.000.00
076	> 178.000.00 s/d	223.000.00	200.000.00
077	> 142.000.00 s/d	178.000.00	160.000.00
078	> 114.000.00 s/d	142.000.00	128.000.00
079	> 91.000.00 s/d	114.000.00	103.000.00
080	> 73.000.00 s/d	91.000.00	82.000.00
081	> 55.000.00 s/d	73.000.00	64.000.00
082	> 41.000.00 s/d	55.000.00	48.000.00
083	> 31.000.00 s/d	41.000.00	36.000.00
084	> 23.000.00 s/d	31.000.00	27.000.00
085	> 17.000.00 s/d	23.000.00	20.000.00
086	> 12.000.00 s/d	17.000.00	14.000.00
087	> 8.400.00 s/d	12.000.00	10.000.00
088	> 5.900.00 s/d	8.400.00	7.150.00
089	> 4.100.00 s/d	5.900.00	5.000.00
090	> 2.900.00 s/d	4.100.00	3.500.00
091	> 2.000.00 s/d	2.900.00	2.450.00
092	> 1.400.00 s/d	2.000.00	1.700.00
093	> 1.050.00 s/d	1.400.00	1.200.00
094	> 760.00 s/d	1.050.00	910.00
095	> 550.00 s/d	760.00	660.00

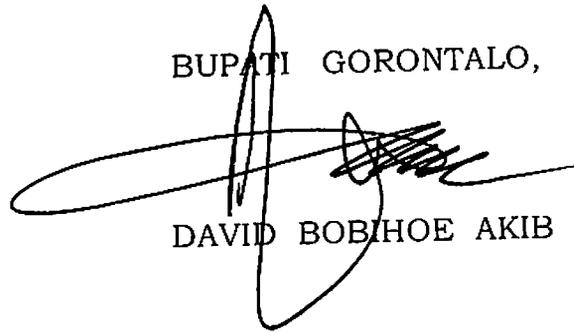
096	> 410.00 s/d	550.00	480.00
097	> 310.00 s/d	410.00	350.00
098	> 240.00 s/d	310.00	270.00
099	> 170.00 s/d	40.00	200.00
100	≤ 170.00		140.00

B. KLASIFIKASI NJOP BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m²)	Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/m²)
001	> 14.700.000.00 s/d 15.800.000.00	15.250.000.00
002	> 13.600.000.00 s/d 14.700.000.00	14.150.000.00
003	> 12.550.000.00 s/d 13.600.000.00	13.075.000.00
004	> 11.550.000.00 s/d 12.550.000.00	12.050.000.00
005	> 10.600.000.00 s/d 11.550.000.00	11.075.000.00
006	> 9.700.000.00 s/d 10.600.000.00	10.150.000.00
007	> 8.850.000.00 s/d 9.700.000.00	9.275.000.00
008	> 8.050.000.00 s/d 8.850.000.00	8.450.000.00
009	> 7.300.000.00 s/d 8.050.000.00	7.675.000.00
010	> 6.600.000.00 s/d 7.300.000.00	6.950.000.00
011	> 5.850.000.00 s/d 6.600.000.00	6.225.000.00
012	> 5.150.000.00 s/d 5.850.000.00	5.500.000.00
013	> 4.500.000.00 s/d 5.150.000.00	4.825.000.00
014	> 3.900.000.00 s/d 4.500.000.00	4.200.000.00
015	> 3.350.000.00 s/d 3.900.000.00	3.625.000.00
016	> 2.850.000.00 s/d 3.350.000.00	3.100.000.00
017	> 2.400.000.00 s/d 2.850.000.00	2.625.000.00
018	> 2.000.000.00 s/d 2.400.000.00	2.200.000.00
019	> 1.666.000.00 s/d 2.000.000.00	1.833.000.00
020	> 1.366.000.00 s/d 1.666.000.00	1.516.000.00
021	> 1.034.000.00 s/d 1.366.000.00	1.200.000.00
022	> 902.000.00 s/d 1.034.000.00	968.000.00
023	> 744.000.00 s/d 902.000.00	823.000.00

024	> 656.000.00 s/d	744.000.00	700.000.00
025	> 534.000.00 s/d	656.000.00	595.000.00
026	> 476.000.00 s/d	534.000.00	505.000.00
027	> 382.000.00 s/d	476.000.00	429.000.00
028	> 348.000.00 s/d	383.000.00	365.000.00
029	> 272.000.00 s/d	348.000.00	310.000.00
030	> 256.000.00 s/d	272.000.00	310.000.00
031	> 194.000.00 s/d	256.000.00	225.000.00
032	> 188.000.00 s/d	194.000.00	191.000.00
033	> 136.000.00 s/d	188.000.00	162.000.00
034	> 128.000.00 s/d	136.000.00	132.000.00
035	> 104.000.00 s/d	128.000.00	116.000.00
036	> 92.000.00 s/d	104.000.00	98.000.00
037	> 74.000.00 s/d	92.000.00	83.000.00
038	> 68.000.00 s/d	74.000.00	71.000.00
039	> 52.000.00 s/d	68.000.00	60.000.00
040	≤ 52.000.00		50.000.00

BUPATI GORONTALO,



DAVID BOBHOE AKIB