



BUPATI BONE BOLANGO
PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO
NOMOR 31 TAHUN 2013

TENTANG

TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BONE BOLANGO,

Menimbang : bahwa dengan diundangkannya Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak;

Mengingat : 1. 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);

2. 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);

3. Undang Nomor 38 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Gorontalo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 258, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4060);

4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);

5. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato di Provinsi Gorontalo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003

PARAF HIERARHKIS	
WAKIL BUPATI	:
SEKDA	:
ASISTEN I	:
ASISTEN II	:
KEPALA DPPKAD	:

Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4269);

6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. 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);
8. 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);
9. 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);
10. 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);
11. 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);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Bone Bolango Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah

beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;

14. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Pendapatan Lain-lain;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bone Bolango.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bone Bolango.
4. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat DPPKAD adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bone Bolango.
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 Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Penilaian Massal adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)*.
14. Penilaian Individu adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan karakteristik dari setiap objek pajak.
15. *Computer Assisted Valuation yang selanjutnya disebut CAV* adalah proses penilaian dengan bantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
16. 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 objek pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan yang tidak terikat kepada batas blok.

17. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
18. 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 Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJOP.
- (2) Penentuan besarnya NJOP diperoleh dari harga rata-rata yang diperoleh secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan dengan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak 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 masal, 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

DPPKAD dapat melakukan kegiatan penilaian massal dan penilaian individu dengan tujuan penyempurnaan basis data 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 yang diberitahukan oleh wajib pajak sesuai dengan ketentuan Pasal 172 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pasal 7

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

Pasal 8

- (1) Standar Operasional Prosedur Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam Rangka Pemeliharaan Basis Data guna Penentuan Besarnya NJOP tercantum dalam lampiran I, lampiran II, lampiran III, lampiran IV dan lampiran V Peraturan Bupati ini.

- (2) Petunjuk Teknis Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pemeliharaan basis data guna penentuan besarnya NJOP tercantum dalam lampiran VI Peraturan Bupati ini.

BAB III

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

PARAF HIERARHKIS
WAKIL BUPATI :
SEKDA :
ASISTEN I :
ASISTEN II :
KEPALA DPPKAD :

an Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.
setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan
dangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam
Daerah Kabupaten Bone Bolango.

Ditetapkan di Suwawa
pada tanggal 21 November 2013
BUPATI BONE BOLANGO,

TTD+CAP

HAMIM POU

Diundangkan di Suwawa
pada tanggal 21 November 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BONE BOLANGO,

TTD+CAP

Drs. H. SYUKRI J. BOTUTIHE, MSi
PEMBINA UTAMA MADYA
NIP. 196412121991031011

BERITA DAERAH KABUPATEN BONE BOLANGO TAHUN 2013 NOMOR 31

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO
NOMOR : 31 TAHUN 2013
TANGGAL : 21 November 2013
TENTANG : TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK

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

A. Deskripsi :

Standar Operasional Prosedur ini menguraikan tata cara penyelesaian kegiatan penilaian individu yang dapat diterapkan untuk objek pajak non standar, bangunan tingkat tinggi (high rise building) atau objek pajak yang telah dinilai dengan CAV (Computer 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 Bone Bolango Nomor 9 tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

C. Pihak Terkait:

1. Kepala DPPKAD
2. Kepala Bidang Pendapatan
3. Tenaga penilai PBB
4. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan
5. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan
6. Wajib Pajak

D. Dokumen/Formulir yang Digunakan:

1. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)
2. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP)
3. Dokumen Pendukung antara lain adalah Foto Copy Identitas, Foto Copy Bukti Kepemilikan Tanah, Foto Copy IMB dokumen pendukung lain yang berkaitan langsung dengan objek pajak
4. Bukti Penerimaan Surat
5. Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD)

E. Dokumen yang Dihasilkan:

1. Bukti Penerimaan Surat (BPS)
2. Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD)

3. Surat tugas penelitian individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan
4. Uraian Penelitian/BA Penelitian

F. Prosedur Kerja:

1. Kepala Bidang Pendapatan menyerahkan Konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan kepada Kepala DPPKAD.
2. Kepala DPPKAD menyetujui dan menandatangani Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Kepala Bidang menugaskan kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan untuk menindaklanjuti kepada tenaga penilai PBB sesuai rencana kerja yang telah disetujui.
4. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan mengajukan dan meneruskan Surat Tugas Penilaian Individu kepada tenaga penilai PBB untuk melakukan penilaian Individu objek PBB.
5. Tenaga penilai PBB menerima Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan kemudian menyampaikan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) kepada wajib pajak.
6. Wajib pajak mengisi dan menyerahkan SPOP dan LSPOP disertai dengan data pendukung yang dibutuhkan kepada tenaga penilai PBB.
7. Tenaga penilai PBB menerima SPOP dan LSPOP yang telah diisi oleh wajib pajak, serta data pendukung yang dibutuhkan. Jika tidak diperoleh dokumen legalisasi luas tanah dan atau bangunan yang memadai, maka tenaga penilai PBB melakukan pengukuran bidang tanah dan atau bangunan . Namun jika dokumen legalisasi sudah lengkap maka tenaga penilai melakukan identifikasi fisik objek pajak secara mendetail.
8. Tenaga penilai PBB melakukan perhitungan nilai tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan metode penilaian yang ada dan membuat konsep Laporan Penilaian Individu berdasarkan hasil perhitungan tersebut, kemudian menyampaikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan.
9. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan meneliti dan memaraf konsep Laporan individu, kemudian menyampaikan kepada Kepala Bidang Pendapatan. Dalam hal Kepala Bidang Pendapatan tidak menyetujui konsep laporan Penilaian Individu maka Kepala seksi Pendaftaran, Pendataan dan Pelaporan menyampaikan kembali konsep laporan Penilaian Individu kepada tenaga penilai PBB untuk diperbaiki.

10. Kepala Bidang Pendapatan meneliti dan memaraf Laporan Panilai Individu hasil penilaian Objek Pajak dan disampaikan kepada Kepala DPPKAD
11. Kepala DPPKAD menyetujui dan mendatangi hasil penilaian individu.
12. Pelaksana Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan merekam pada basic data dan mengarsipkan Laporan Penilaian Individu.
13. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian:

Paling Lama 3 (tiga) bulan seluruh kegiatan penilaian individu

PARAF HIERARHKIS	
WAKIL BUPATI	:
SEKDA	:
ASISTEN I	:
ASISTEN II	:
KEPALA DPPKAD	:

BUPATI BONE BOLANGO,
TTD+CAP
HAMIM POU

LAMPIRAN II : PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO

NOMOR : 31 TAHUN 2013

TANGGAL : 21 November 2013

TENTANG : TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR TATA CARA PELAKSANAAN
KEGIATAN KAJI ULANG HASIL PENILAIAN INDIVIDU

A. Deskripsi:

Standar Operasional Prosedur ini menguraikan tata cara menentukan kembali (up date) nilai objek pajak hasil penilaian individu yang telah dilaksanakan pada tahun-tahun sebelumnya. Kaji ulang dilakukan berdasarkan hasil Laporan Penilaian Individu yang sudah ada.

B. Dasar Hukum:

1. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bone Bolango Nomor 9 tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

C. Pihak Terkait:

1. Kepala DPPKAD
2. Kepala Bidang Pendapatan
3. Tenaga Penilai PBB
4. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan
5. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan

D. Dokumen/Formulir yang Digunakan:

1. Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu
2. Formulir Pengumpulan Data Harga Material dan Upah Tahun Pajak Berjalan
3. SPOP dan LSPOP
4. Formulir Pengumpulan Data Harga Jual Tanah
5. Formulir Analisis Nilai Tanah

E. Dokumen yang Dihasilkan:

1. Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu
2. Bukti Penerimaan Surat (BPS)
3. Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD)
4. Berita Acara Penelitian Lapangan
5. Uraian Penelitian
6. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

F. Prosedur Kerja:

1. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan menyusun konsep Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu Objek PBB dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan
2. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan mengajukan konsep Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu Objek PBB kepada Kepala Bidang Pendapatan.
3. Kepala Bidang Pendapatan meneliti dan memaraf Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu Objek PBB, kemudian meneruskan konsep tersebut kepada Kepala DPPKAD.
4. Kepala DPPKAD menandatangani Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu.
5. Kepala Bidang Pendapatan menerima dan menyerahkan Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu kepada Tenaga Penilai PBB.

6. Tenaga Penilai PBB melakukan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu dengan melakukan penelitian dan menentukan kelengkapan data pada laporan penilaian individu, menghitung kembali nilai tanah berdasarkan analisis nilai tanah, dan menentukan nilai bangunan berdasarkan DBKB non standar yang telah dilakukan penyesuaian harga material dan upah, membuat SPOP dan LSPOP salinan dan mengisi Zona Nilai Tanah (ZNT) serta nilai absolut hasil perhitungan DBKB non standar dan membuat konsep Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu, kemudian menyampaikannya kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan.
7. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan meneliti dan memaraf konsep Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu dan diteruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan
8. Kepala Bidang Pendapatan meneliti konsep Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu dan meneruskan kepada Kepala DPPKAD.
9. Kepala DPPKAD menyetujui dan menandatangani Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu.
10. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan melakukan perekaman data dan menatausahakan Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu.
11. Selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian:

Paling Lama 1 (satu) Bulan

PARAF HIERARHKIS	
WAKIL BUPATI	:
SEKDA	:
ASISTEN I	:
ASISTEN II	:
KEPALA DPPKAD	:

BUPATI BONE BOLANGO,
TTD+CAP
HAMIM POU

LAMPIRAN III : PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO

NOMOR : 31 TAHUN 2013

TANGGAL : 21 November 2013

TENTANG : TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK

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

A. Deskripsi:

Standar Operasional Prosedur ini menguraikan tata cara pembentukan/penyempurnaan Zona Nilai Tanah/Nilai Indikasi Rata-Rata (ZNT/NIR) yang digunakan untuk menilai objek pajak bumi secara massal dengan menerapkan ZNT/NIR pada suatu wilayah tertentu sebagai basis acuan nilai nilainya. ZNT adalah zona geografis yang terdiri 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/kelurahan tanpa terikat pada batas blok, sedangkan NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.

B. Dasar Hukum:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bone Bolango Nomor 9 tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

C. Pihak Terkait:

1. Kepala DPPKAD
2. Kepala Bidang Pendapatan
3. Tenaga Penilai PBB
4. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan
5. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan

D. Dokumen/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 Analisa Tingkat Kapitalisasi

8. Formulir 2c : Tabulasi Data Harga Jual/Data pembandingan
9. Formulir 3 : Analisa Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dengan Data pembandingan
10. Formulir 3a : Analisa Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dari NIR Zona Lain
11. Formulir 3B : Rekapitulasi Zona Nilai Tanah (ZNT)
12. Formulir 4 : Analisis Perbandingan NIR Baru dengan NIR Lama
13. Formulir 5 : Pemutakhiran Zona Nilai Tanah
14. Formulir 5a : Pemutakhiran Zona Nilai Tanah Massal

E. Dokumen yang Dihasilkan:

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

F. Prosedur Kerja:

1. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, 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 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/Kelurahan tertentu yang perlu dilakukan:
 - a. Penyesuaian ZNT/NIR sebagai representasi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi berdasarkan data/informasi yang diperoleh.
 - b. Tenaga Penilai PBB menyusun dan menyampaikan konsep Rencana Kerja Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan
3. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan meneliti konsep Rencana Kerja Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR dan meneruskannya kepada Kepala Bidang Pendapatan.
4. Kepala Bidang Pendapatan menyetujui konsep Rencana Kerja Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR dan meneruskannya kepada Kepala DPPKAD untuk mendapat persetujuan. Dalam hal Kepala Bidang Pendapatan tidak menyetujui konsep Rencana Kerja Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR, maka Tenaga Penilai PBB harus memperbaiki konsep Rencana Kerja tersebut.

5. Kepala DPPKAD menyetujui dan menandatangani dan memberi disposisi kepada Kepala Bidang Pendapatan untuk melaksanakan Rencana Kerja.
6. Kepala Bidang Pendapatan menugaskan dan memberi disposisi kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan untuk melaksanakan Rencana Kerja sesuai persetujuan Kepala DPPKAD.
7. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan menugaskan dan memberi disposisi kepada Pelaksana untuk menyusun konsep surat tugas kepada Tenaga Penilai PBB untuk melengkapi bahan dan keterangan lainnya dalam rangka Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR
8. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan menyusun konsep surat tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan
9. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan meneliti dan memaraf konsep Surat Tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR, dan meneruskannya kepada Kepala Bidang Pendapatan. Dalam hal Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan tidak menyetujui konsep Surat Tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR, maka Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan harus memperbaiki konsep Surat Tugas tersebut.
10. Kepala Bidang Pendapatan meneliti dan memaraf konsep Surat Tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR, kemudian surat tugas tersebut diajukan kepada Kepala DPPKAD untuk disetujui dan ditandatangani. Dalam hal Kepala Bidang Pendapatan tidak menyetujui konsep Surat Tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR, maka Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan harus memperbaiki konsep Surat Tugas tersebut.
11. Kepala DPPKAD menyetujui dan menandatangani Surat Tugas Pembentukan Penyempurnaan ZNT/NIR dan menyerahkan kepada Tenaga Penilai PBB untuk melaksanakan pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR
12. Tenaga Penilai PBB menerima dan melaksanakan penugasan dengan mempersiapkan bahan pelaksanaan, menghimpun dan mengolah data lainnya yang diperoleh dari berbagai sumber informasi yang disimpan,

dengan melakukan penyesuaian-penyesuaian seperlunya sebagai dasar dalam penentuan nilai pasar yang wajar dan dituangkan dalam nilai indikasi rata-rata (NIR).

13. Tenaga penilai PBB menyusun buku laporan analisis zona nilai tanah (ZNT) nilai indikasi rata-rata dan menyampaikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan sebagai pertanggung jawaban pelaksanaan penugasan.
14. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan meneliti dan memaraf Buku Laporan Analisis Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dan menyampaikan kepada Kepala Bidang Pendapatan
15. Kepala Bidang Pendapatan meneliti dan memaraf Buku Laporan Analisis Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dan menyampaikan kepada kepala DPPKAD.
16. Kepala DPPKAD menyetujui dan menandatangani hasil pelaksanaan pembentukan penyempurnaan ZNT/NIR, dan meneruskannya kepada Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan
17. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan melakukan perekaman data ke dalam basis data berdasarkan Formulir Rekapitulasi Zona Nilai Tanah dan atau Formulir Pemuktahiran Zona Nilai Tanah.
18. Proses Selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian :

Paling Lama 1 (satu) Bulan

PARAF HIERARHKIS	
WAKIL BUPATI	:
SEKDA	:
ASISTEN I	:
ASISTEN II	:
KEPALA DPPKAD	:

BUPATI BONE BOLANGO,
TTD+CAP
HAMIM POU

LAMPIRAN IV : PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO
NOMOR : 31 TAHUN 2013
TANGGAL : 21 November 2013
TENTANG : TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK
PAJAK

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR TATA CARA PEMBUATAN
DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN (DBKB)

A. Deskripsi:

Standar Operasional Prosedur ini menguraikan tata cara pembuatan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang dijadikan sebagai dasar untuk perhitungan 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 tangga 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 Bone Bolango Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

C. Pihak Terkait:

1. Kepala DPPKAD
2. Kepala Bidang Pendapatan
3. Tenaga Penilai PBB
4. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan
5. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan

D. Dokumen/Formulir yang Digunakan:

Daftar Upah pekerja, harga bahan bangunan, dan sewa alat DBKB standar

E. Dokumen yang Dihasilkan :

Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

F. Prosedur Kerja:

1. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan memerintahkan pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan untuk menyusun konsep surat tugas penyusun DBKB yang dilakukan oleh tenaga penilai PBB

2. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan mengajukan konsep Surat Tugas penyusun DBKB dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan.
3. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan Dan Penetapan meneliti konsep Surat Tugas Penyusunan DBKB, kemudian menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Bidang Pendapatan
4. Kepala Bidang Pendapatan meneliti Surat Tugas Penyusunan DBKB, kemudian meneruskan konsep tersebut kepada Kepala DPPKAD untuk disetujui.
5. Kepala DPPKAD menyetujui dan menandatangani Surat Tugas Penyusunan DBKB.
6. Tenaga Penilai PBB mempersiapkan bahan pelaksanaan dan melaksanakan pengumpulan satuan harga upah, harga bahan bangunan dan sewa alat yang diperoleh dari berbagai sumber, dan membuat daftar upah kerja. Harga bahan bangunan dan sewa alat DBKB standard dan non standard serta meneruskan kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan.
7. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan Dan Penetapan meneliti hasil penugasan berupa konsep laporan penyusunan harga upah, harga bahan bangunan dan sewa alat
8. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan Dan Penetapan meneruskan konsep laporan penyusunan harga upah, harga bahan bangunan dan sewa alat kepada Kepala Bidang Pendapatan
9. Kepala Bidang Pendapatan meneliti, kemudian meneruskan kepada Kepala DPPKAD.
10. Kepala DPPKAD menyetujui dan menandatangani
11. Pelaksana seksi Pendaftaran, Pendataan Dan Penetapan menatausahakan melakukan perekaman pada basis data
12. Proses Selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian :

Paling Lama 1 (satu) Bulan

PARAF HIERARHKIS	
WAKIL BUPATI	:
SEKDA	:
ASISTEN I	:
ASISTEN II	:
KEPALA DPPKAD	:

BUPATI BONE BOLANGO,
TTD+CAP
HAMIM POU

LAMPIRAN V : PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO

NOMOR : 31 TAHUN 2013

TANGGAL : 21 November 2013

TENTANG : TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR
TATA CARA PENYELESAIAN PERMOHONAN PENERBITAN
SURAT KETERANGAN NJOP

A. Deskripsi:

Standar Operasional Prosedur ini menguraikan tata cara penyelesaian 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 Bone Bolango Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

C. Pihak Terkait :

1. Kepala DPPKAD
2. Kepala Bidang Pendapatan
3. Tenaga Penilai PBB
4. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan
5. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan
6. Wajib Pajak

D. Dokumen/Formulir yang 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. Uraian Penelitian Pembuatan Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

F. Prosedur Kerja:

1. Wajib Pajak mengajukan permohonan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) kepada Kepala DPPKAD
2. Koordinator lapangan pelayanan PBB di Kecamatan menerima permohonan penerbitan Surat Keterangan NJOP kemudian meneliti

kelengkapan persyaratannya. Dalam hal berkas permohonan penerbitan Surat Keterangan NJOP belum lengkap, berkas permohonan penerbitan Surat Keterangan NJOP di kembalikan kepada Wajib Pajak untuk dilengkapi. Dalam hal berkas permohonan penerbitan Surat Keterangan NJOP sudah lengkap, Koordinator lapangan pelayanan PBB di Kecamatan akan mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS), dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). BPS akan diserahkan kepada Wajib Pajak sedangkan LPAD akan digabungkan dengan berkas permohonan penerbitan Surat Keterangan NJOP.

3. Koordinator lapangan pelayanan PBB di Kecamatan meneliti dokumen berkas permohonan penerbitan Surat Keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan.
4. Kepala Bidang Pendapatan menugaskan kepala seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan untuk melakukan penelitian dokumen berkas permohonan penerbitan Surat Keterangan NJOP.
5. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan meneliti dan menugaskan Tenaga Penilai PBB untuk melakukan penelitian dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP.
6. Tenaga Penilai PBB melakukan penelitian dan menerbitkan Surat Keterangan NJOP dan kemudian menyerahkan kepada Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan. Dalam hal Tenaga 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, Pendataan dan Penetapan meneliti konsep uraian penelitian penerbitan keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan.
8. Kepala Bidang Pendapatan meneliti dan menandatangani uraian penelitian keterangan NJOP, Dalam hal Kepala Bidang Pendapatan tidak menyetujui konsep uraian penelitian pembuatan NJOP, maka Tenaga penilai PBB harus memperbaiki konsep uraian penelitian tersebut.
9. Setelah uraian penelitian keterangan NJOP di setujui oleh Kepala Bidang Pendapatan, Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan mencetak Surat Keterangan NJOP.

10. Kepala Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan meneliti, konsep Surat keterangan NJOP serta meneruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan.
11. Kepala Bidang Pendapatan meneliti Surat Keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala DPPKAD
12. Kepala DPPKAD menyetujui dan menandatangani Surat Keterangan NJOP
13. Pelaksana Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan dan/atau Koordinator lapangan pelayanan PBB di Kecamatan menyampaikan Surat Keterangan NJOP kepada Wajib pajak dengan tanda terima
14. Proses selesai

Jangka Waktu Penyelesaian :

Paling Lama 4 (Empat) hari kerja sejak permohonan diterima dan lengkap

PARAF HIERARHKIS	
WAKIL BUPATI	:
SEKDA	:
ASISTEN I	:
ASISTEN II	:
KEPALA DPPKAD	:

BUPATI BONE BOLANGO,
TTD+CAP
HAMIM POU

LAMPIRAN VI : PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO

NOMOR : 31 TAHUN 2013

TANGGAL : 21 November 2013

TENTANG : TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK

PETUNUK PELAKSANAAN PENILAIAN OBJEK PAJAK

BUMI DAN BANGUNAN

BAB I

1.1 LATAR BELAKANG

1. Sesuai Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan disebutkan bahwa:

a. Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

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.

b. penetapan NJOP adalah 3 (tiga) tahun sekali. Untuk wilayah tertentu yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, maka penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali.

c. 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 Penialain 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 permanan/tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.

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

2. Daftar biaya Komponen Bangunan

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 mengenal jual beli tanah dan/atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat PPAT, Notaris PPAT, aparat desa/kelurahan, iklan media cetak, dan lain-lain.

4. Gambar Sket

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

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 Bone Bolango

7. Nomor Objek Pajak (NOP)

Nomor Identifikasi Objek Pajak yang mempunyai karakteristik unik, permanan, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan yang berlaku secara rasional.

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 standar

10. Objek Pajak Umum

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

11. Objek Pajak Khusus

Objek Pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaanya 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 $\leq 500 \text{ m}^2$.

13. Pendekatan Biaya

Cara penentuan Nilai Jual Objek pajak (NJOP) dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya

14. Pendekatan Data Pasar

Cara Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan.

15. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Cara penentuan nilai jual objek pajak (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 alam dan/atau batas buatan manusia, seperti : jalan, selokan, sungai, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.

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. Peta Zona Nilai Tanah

Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri dari atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/kepemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan. Penentuan batas zona nilai tanah tidak terkait 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-kriteria tertentu.

Objek pajak umum terdiri atas:

1. Objek Pajak Standar

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

Tanah : $\leq 5000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah lantai ≤ 2

Luas Bangunan : $\leq 500 \text{ m}^2$

2. Objek Pajak Non Standar

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

Tanah : $> 5000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah lantai > 2

Luas Bangunan : $> 500 \text{ m}^2$

B. OBJEK PAJAK KHUSUS

Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti 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

Pendekatan penilaian sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1 angka 16 Perda Nomor 9 Tahun 2013, maka dalam penentuan NJOP dikenal 3 (tiga) pendekatan penilaian, yaitu:

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis/pendekatan data pasar (*market data approach*).

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 subjek 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 swa/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

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 ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (computer assisted valuation)

2. Penilaian Individual

Penilaian individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik pajak khusus, ataupun 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 dari objek pajak tersebut.

1.4.3 PELAKSANAAN PENILAIAN

A. PENILAIAN MASSAL

1. PENILAIAN TANAH

1) Pembuatan konsep sket/peta ZNT dan penentuan NIR

1. Batasan-batasan dalam pembuatan sket/peta ZNT

- a. ZNT dibuat per desa/kelurahan
- b. Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah
- c. Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT

2. Proses Pembuatan sket/peta ZNT

- a. Tahap persiapan
- b. Pengumpulan data harga jual
- c. Kompilasi data
- d. Rekapitulasi data dan plotting data transaksi pada peta kerja ZNT
- e. Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi
 1. Tanah Kosong, nilai pasar dibagi luas tanah dalam saluan meter persegi
 2. Tanah dan bangunan terdiri dari:

- Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB setempat
 - Nilai pasar dikurangkan nilai bangunan diperoleh nilai pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi
- f. Membuat batas imajiner ZNT
- g. 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:
 - a. Data relatif baru
 - b. Data transaksi atau penawaran yang wajar
 - c. Lokasi yang relatif berdekatan
 - d. Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama
 - e. 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 dari 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.

- h. 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
- i. 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.
- j. 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 mengikuti 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.
- k. Pengisian Formulir ZNT

ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
- l. Membuat sket/peta ZNT akhir
 - 1. Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu desa/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 kelurahan
4. Cantumkan NIR pada 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 (lichtruk) dari tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

2. PENYUSUNAN DBKB

a. Metode

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

Dengan metode survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program komputer (CAV), maka biaya komponen bangunan perlu di kelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan. Metode survei 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 di bandingkan dengan cara perhitungan biaya pemborongan pekerjaan di lapangan, maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi.

b. Pengelompokan Bangunan

Peerapan DBKB tersebut dikelompokkan berdsasarkan 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 (JPB8) | : 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) | : Aparatemen/
kodominum |
| 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 komponen utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas. Keseluruhan komponen tersebut disusun dalam suatu daftar yang dimainkan DBKB.

c. Pengelompokan Bangunan

Biaya Komponen Bangunan

1. Biaya komponen 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 urungan tanah kembali)
- 3) Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai)
- 4) Pekerjaan binding luar (plester, pekerjaan cat)
- 5) Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan reng)
- 6) Pekerjaan sanitasi
- 7) Pekerjaan instalasi air bersih
- 8) Pekerjaan instalasi listrik
- 9) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyalaras yang besarnya tergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah 1 sampai dengan 8.

2. Biaya Komponen material Bangunan

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

a. Atap

1. Bahan penutup atap
2. Kaso, reng (aluminium foil, tripleks jika ada)
3. Upah

4. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyesuaian sebesar 38% dari jumlah 1 sampai dengan 3.
 5. Faktor 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 (plester luar/dalam dan pekerjaan cat)
 2. Upah
 3. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyesuaian 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 faktor penyesuaian sebesar 38% dari jumlah 1 sampai dengan 2.
 - d. Lantai
 1. Bahan penutup lantai
 2. Spesi (3 cm, 1:5)
 3. Upah
 4. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyesuaian sebesar 38% dari jumlah 1 sampai dengan 2.

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 dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu
- 2) 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 :

- 1) Dalam menentukan nilai tanah diperlukan :
 - a. Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul
 - b. NIR dimana objek pajak berada.
- 2) Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian

Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor :

- a. Lokasi
- b. Aksesibilitas
- c. Waktu transaksi
- d. Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran)
- e. Penggunaan tanah
- f. Elevasi
- g. Lebar depan (terutama untuk objek komersil)

- h. Bentuk tanah
- i. Jenis hak atas tanah
- j. Dan lain sebagainya.

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

- 3) Hasil penilaian tanah dengan pendekatan data pasar
 - a. Apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih dibawah 10%, maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR.
 - b. Apabila selisih nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih, maka nilai tanah hasil penilaian secara individu tersebut dijadikan sebagai haban 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

- a) 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

b) 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

a) Penilaian Tanah

Penilaian tanah adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar.

b) 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. Perhitungan 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.

c) 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

a) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai di konversi ke dalam “Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan” berdasarkan Keputusan Bupati.

b) 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 di

konversi ke dalam “Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan” berdasarkan Keputusan Bupati.

4. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

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

a. Pengumpulan data

Data-data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:

- (i) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dari hasil objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
 - a. Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan.
 - b. 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), biasana 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 pajak.

b. Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, yaitu:

(i) Pendapatan dari sewa

Proses penilaiannya adalah:

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

(ii) Pendapatan dan 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 di keluarkan 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 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 nilai 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 mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi.

(iii) Contoh perhitungan

Sebuah Hotel "A" 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) disuatu kota, diperlukan banyak data dan analisis. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan diatas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

C. PENYUSUNAN KONSEP LAMPIRAN KEPUTUSAN BUPATI BONE BOLANGO TENTANG KLASIFIKASI DAN BESARNYA NJOP

Konsep lampiran keputusan Bupati Bone Bolang terdiri dari:

1. Klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak bumi yang disusun per desa/kelurahan dan dilengkapi dengan fotokopi 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 kelurahan dan memuat per objek pajak.

Selanjutnya ketiga lampiran tersebut diusulkan kepada Bupati untuk ditetapkan.

PARAF HIERARHKIS
WAKIL BUPATI :
SEKDA :
ASISTEN I :
ASISTEN II :
KEPALA DPPKAD :

BUPATI BONE BOLANGO,
TTD+CAP
HAMIM POU