



**WALIKOTA PROBOLINGGO**  
**PROVINSI JAWA TIMUR**

SALINAN

PERATURAN WALIKOTA PROBOLINGGO  
NOMOR 27 TAHUN 2017  
TENTANG  
TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK  
DI KOTA PROBOLINGGO

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PROBOLINGGO

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 120 Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, dipandang perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak di Kota Probolinggo;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Agustus 1950), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);  
2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, 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);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
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. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan atas Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4090);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2001 tentang Pelaporan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 100, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4124);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 40578);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4090);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2016 Nomor 244);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036)
18. Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 22 tahun 2006 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Probolinggo Tahun 2006 Nomor 22);
19. Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kota Probolinggo Tahun 2011 Nomor 2), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 14 Tahun 2012 (Lembaran Daerah Kota Probolinggo Tahun 2012 Nomor 14);
20. Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Probolinggo Tahun 2016 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Probolinggo Nomor 24);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK DI KOTA PROBOLINGGO.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Probolinggo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Probolinggo.
3. Walikota adalah Walikota Probolinggo.
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
5. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPPKAD adalah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Probolinggo.
6. Kepala Badan adalah Kepala BPPKAD Kota Probolinggo.
7. Kepala Bidang adalah Kepala Bidang PBB dan BPHTB pada BPPKAD Kota Probolinggo.
8. 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.
9. Pajak Bumi dan Bangunan 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.
10. 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.
11. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan
12. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan
13. 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.
14. 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.

15. 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 perubahan data grafisnya.
16. 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 disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)*.
17. Penilaian Individu adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan karakteristik dari setiap objek pajak.
18. *Computer Assisted Valuation yang selanjutnya disebut CAV* adalah proses penilaian dengan bantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
19. 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/kepemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan yang tidak terikat kepada batas blok.
20. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
21. 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 nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan 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

- (1) Pelaksanaan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan dengan dua cara, yaitu :
  - a. penilaian massal; dan
  - b. penilaian individu.
- (2) Penilaian massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, 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.
- (3) Penilaian individu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, sistem ini diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi, 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

Badan 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 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, BPPKAD dapat bekerjasama dengan instansi yang terkait.
- (2) Penilaian objek pajak bumi dan bangunan dalam rangka penentuan besarnya NJOP dapat dilakukan pihak ketiga yang memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan dan ditunjuk BPPKAD.
- (3) Pelaksanaan kegiatan penilaian disusun dengan rencana kerja dan mendapatkan persetujuan dari Walikota.

Pasal 8

Tata cara penentuan besarnya nilai jual objek pajak di Kota Probolinggo tercantum dalam Lampiran Peraturan Walikota ini.

BAB III

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Walikota ini diatur lebih lanjut dalam petunjuk teknis Kepala Badan.

Pasal 10

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Probolinggo.

Ditetapkan di Probolinggo  
pada tanggal 10 Februari 2017

WALIKOTA PROBOLINGGO,

Ttd,

R U K M I N I

Diundangkan di Probolinggo  
pada tanggal 10 Februari 2017

SEKRETARIS DAERAH KOTA PROBOLINGGO,

Ttd,

JOHNY HARYANTO

BERITA DAERAH KOTA PROBOLINGGO TAHUN 2017 NOMOR 27

Salinan sesuai dengan aslinya,  
KEPALA BAGIAN HUKUM

**WAHONO ARIFIN, SH, MM**  
NIP. 19650912 199303 1 008

SALINAN LAMPIRAN I  
PERATURAN WALIKOTA PROBOLINGGO  
NOMOR 27 TAHUN 2017  
TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA  
NILAI JUAL OBJEK PAJAK KOTA PROBOLINGGO

**PETUNJUK PELAKSANAAN PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

**1.1. LATAR BELAKANG**

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 missal.

**1.2. MAKSUD DAN TUJUAN**

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

**1.3. ISTILAH DAN PENGERTIAN**

1. Blok  
Zona Geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/ atau buatan manusia yang bersifat permanen/ tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan.  
Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu kelurahan.
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)  
Daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.
3. Data Harga Jual  
Data/informasi mengenai jual beli tanah dan/atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat PPAT, Notaris PPAT, aparat 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 kelurahan.
5. Jenis Penggunaan Bangunan (JPB)  
Pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaanya.



6. Nomor Objek Pajak (NOP)  
Nomor identifikasi objek pajak (termasuk objek yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dalam UU Nomor 12 Tahun 1994) yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan yang berlaku secara nasional.
7. 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.
8. Objek Pajak Non Standar  
Objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar.
9. Objek Pajak Umum  
Objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan. Jenis objek pajak umum dibagi dua yaitu objek pajak standar dan non standar.
10. Objek Pajak Khusus  
Objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus  
Contoh : pelabuhan udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik semen/ kimia, jalan tol dan lain-lain.
11. Objek Pajak Standar  
Objek pajak yang memiliki luas bangunan  $\leq 1000 \text{ m}^2$  dan jumlah lantai  $\leq 4$  serta luas tanah  $\leq 10.000 \text{ m}^2$ .
12. 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.
13. 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.
14. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan  
Cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut.
15. Peta Blok  
Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/ atau batas buatan manusia, seperti: jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan.
16. Peta Kelurahan  
Peta wilayah administrasi kelurahan dengan skala tertentu yang memuat segala informasi mengenai jenis tanah, batas dan nomor blok, batas wilayah administrasi pemerintahan dan keterangan lainnya yang diperlukan.

## 17. Peta Zona Nilai Tanah

Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/ pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok.

### 1.4. PENILAIAN

#### 1.4.1. JENIS-JENIS OBJEK PAJAK

##### A. OBJEK PAJAK UMUM

Objek pajak umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-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 :  $\leq 10.000 \text{ m}^2$
- Bangunan : Jumlah lantai  $\leq 4$
- Luas bangunan :  $\leq 1.000 \text{ m}^2$

##### 2. Objek Pajak Non Standar

Objek pajak non standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut:

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

##### B. OBJEK PAJAK KHUSUS

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

Dalam penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu :

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis/ pendekatan data pasar (*Market Data Approach*).
2. Nilai perolehan baru/ pendekatan biaya (*Cost Approach*).
3. Nilai jual objek pajak pengganti/ pendekatan kapitalisasi pendapatan (*Income Approach*).

##### 1. Pendekatan Data Pasar

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

## **2. Pendekatan Biaya**

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. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan**

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

## **B. CARA PENILAIAN**

Penilaian dilakukan dengan dua cara yaitu:

### **1. Penilaian Massal**

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

### **2. Penilaian Individual**

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

## **1.4.3 PELAKSANAAN PENILAIAN**

### **A. PENILAIAN MASSAL**

#### **1. PENILAIAN TANAH**

##### **Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR**

- a. *Batasan-batasan dalam Pembuatana Sket/Peta ZNT*
  - (i) ZNT dibuat per keluarahan;
  - (ii) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah;
  - (iii) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.
- b. *Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT*
  - (i) Tahap Persiapan;
  - (ii) Pengumpulan data harga jual;

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

- (ix) Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja.
  - 1) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.
  - 2) Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya.
  - 3) NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan nilai jual bumi.
- (x) Membuta kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam angka 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 pada formulir ZNT yang berbeda.
- (xi) Pengisian Formulir ZNT
  - (1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu kelurahan.
  - (2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak.
  - (3) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT kelurahan.
  - (4) Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
  - (5) Sket/peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT.
  - (6) Sket/peta ZNT akhir merupakan lampiran Keputusan Walikota tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara *fotokopi (lichtdruk)* dari tidak diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

## **2. PENILAIAN BANGUNAN**

### **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 analisis BOW.

Dengan metode survei kuantitas dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan dasar perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya pergantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan komputer (CAV), maka biaya komponen bangunan perlu

dikelompokkan 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 dibandingkan dengan cara perhitungan biaya pemborongan pekerjaan di lapangan, maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi.

#### **b. Pengelompokan bangunan**

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

Jenis Penggunaan Bangunan 1 (JPB 1) :	perumahan
Jenis Penggunaan Bangunan 2 (JPB 2) :	perkantoran
Jenis Penggunaan Bangunan 3 (JPB 3) :	pabrik
Jenis Penggunaan Bangunan 4 (JPB 4) :	toko/apotik/pasar/ruko
Jenis Penggunaan Bangunan 5 (JPB 5) :	rumah sakit/klinik
Jenis Penggunaan Bangunan 6 (JPB 6) :	olah raga/rekreasi
Jenis Penggunaan Bangunan 7 (JPB 7) :	hotel/restoran/wisma
Jenis Penggunaan Bangunan 8 (JPB 8) :	bengkel/gudang/pertanian
Jenis Penggunaan Bangunan 9 (JPB 9) :	gedung pemerintahan
Jenis Penggunaan Bangunan 10 (JPB 10) :	lain-lain
Jenis Penggunaan Bangunan 11 (JPB 11) :	bangunan tidak kena pajak
Jenis Penggunaan Bangunan 12 (JPB 12) :	bangunan parkir
Jenis Penggunaan Bangunan 13 (JPB 13) :	apartemen/kondomium
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 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. DBKB Standar**

##### **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, *bouplank*).
- 2) Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali).
- 3) Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai).

- 4) Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat).
- 5) Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan reg).
- 6) Pekerjaan sanitasi.
- 7) Pekerjaan instalasi air bersih.
- 8) Pekerjaan instalasi listrik.
- 9) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah 1) sampai dengan 8).

(2) *Biaya Komponen Material Bangunan*

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

a) ATAP

1. Bahan penutup atap.
2. Kaso, reng (aluminium foil, triplek jika ada).
3. Upah.
4. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 1) sampai dengan 3).
5. Faktor penyesuaian kemiringan atasp terhadap luas bangunan adalah 1,3 dan 1,2 untuk asbes dan seng (dapat disesuaikan dengan kondisi kemiringan atas 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 Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 1) sampai dengan 2).
4. Faktor penyesuaian dinding bagian dalam terhadap luas bangunan adalah 0.60.

c) LANGIT-LANGIT

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

d) LANTAI

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

(3) *Biaya Komponen Fasilitas Bangunan*

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur-unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas bangunan. Unsur-unsur yang termasuk dalam komponen fasilitas merupakan komponen ataupun sarana

pelengkap dari bangunan seperti : kolam renang, lapangan tenis, AC, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap. Setiap tahun DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material bangunan dan upah pekerja yang berlaku.

## **B. PENILAIAN INDIVIDUAL**

### **1. Persiapan**

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

- a. Menyusun Rencana Kerja.
- b. Menyiapkan SPOP dan LSPOP.
- c. Menyeleksi data-data 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*

Pelaksanakan kerja pengumpulan data pasar dalam Penilaian Individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus di pertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- i) Kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu.
- ii) Lokasi dan waktu 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 fakto-faktor penyesuaian yang lebih lengkap.

Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut :

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

Faktor-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 :

  - 1) Lokasi
  - 2) Aksesibilitas
  - 3) Waktu transaksi
  - 4) Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran).
  - 5) Penggunaan tanah.
  - 6) Elevasi.



- 7) Lebar depan (terutama untuk objek komersial).
- 8) Bentuk tanah.
- 9) Jenis hak atas tanah.
- 10) Dan lain sebagainya.

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

- iii) Hasil penilaian tanah dengan pendekatan data pasar.
  1. Apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih di bawah 10% maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR.
  2. Apabila selisih nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih, maka nilai tanah hasil penilaian secara individu tersebut dijadikan sebagai bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang yang merupakan sumber informasi.

### **3. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya**

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

#### *a. Pengumpulan Data*

##### *i) Pengumpulan Data Tanah*

Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP, disamping itu penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut :

- 1) Luas
- 2) Lebar depan
- 3) Aksesibilitas
- 4) Kegunaan
- 5) Elevasi
- 6) Kontur tanah
- 7) Lokasi tanah
- 8) Lingkungan sekitar
- 9) Data transaksi dilokasi sekitar

##### *ii) Pengumpulan Data Bangunan*

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

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

#### *b. Penilaian*

##### *(i) Penilaian tanah*

Penilaian tanah adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar.

##### *(ii) 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 kini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

### **Perhitungan Nilai Bangunan**

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

#### *c. Konversi Nilai Jual Objek Pajak*

- (i) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam “klarifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan” berdasarkan Keputusan Walikota.
- (ii) Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam “Klarifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan” berdasarkan Keputusan Walikota.
- (iii) Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh bangunan dan dibagi luas seluruh bangunan. Nilai bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam “Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan” berdasarkan Keputusan Walikota.

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

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

#### *a. Pengumpulan Data*

Data-data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah :

- (i) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :
  - 1) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan.
  - 2) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, tempat rekreasi.
- (ii) Tingkat kekosongan, yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya : luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung bioskop, dalam masa satu tahun.

- (iii) Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain, misalnya : pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan.
- (iv) Bagian pengusaha (*operator's share*), biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- (v) Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.

b. *Penilaian*

Proses penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatan, 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 per meter persegi dalam satu tahun dengan seluruh luas lantai bersih yang disewakan.
- 2) Menentukan *tingkat kekosongan* dalam satu tahun.
- 3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah *pendapatan 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 dari penjualan

Proses penilaiannya adalah :

- 1) Menghitung *pendapatan kotor potensial* dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
- 2) Menentukan besarnya *tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi* yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
- 3) Mengurangi pendaptan 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 operasinal dalam satu tahun.
- 6) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun.

- 7) Kurangkan hak pengusaha (*operator's share*) sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisanya adalah nilai sewa kotor setahun.
- 8) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (*outgoing*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi.
- 9) Kurangi nilai kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
- 10) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

c. *Penentuan Tingkat Kapitalisasi*

Tingkat kapitalisasi ditentukan dari *pasaran properti* yang sejenis dengan properti yang dinilai.

- (i) Tentukan nilai properti.  
Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara :
  1. Transaksi jual beli.
  2. Nilai investasi ditambah keuntungan.
- (ii) Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.  
Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan 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) di suatu kota, diperlukan banyak data dan analisi. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan di atas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

Selanjutnya ketiga lampiran tersebut diusulkan kepada Kepala Badan untuk ditetapkan.

## 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:

- i) Kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu
- ii) Lokasi dan waktu transaksi yang wajar

#### b. Penilaian

Konsep dasar penilaian perbandingan data pasar untuk penilaian individual adalah membandingkan secara langsung data pembanding dengan objek pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian yang lebih lengkap. Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- i) Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:
  1. Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul
  2. NIR dimana objek pajak berada
- ii) Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian  
Faktor-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:
  1. Lokasi
  2. Aksesibilitas
  3. Waktu transaksi
  4. Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran)
  5. Penggunaan tanah
  6. Elevasi
  7. Lebar depan (terutama untuk objek komersil)
  8. Bentuk tanah
  9. Jenis hak atas tanah
  10. Dan lain sebagainya

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

- iii) Hasil penilaian tanah dengan pendekatan data pasar
  1. Apabila diperoleh nilai tanah yang **selisihnya** terhadap NIR masih dibawah 10%, maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR
  2. Apabila **selisih** nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih, maka *nilai tanah hasil penilaian* secara individu tersebut dijadikan sebagai **bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang** yang merupakan sumber informasi

### 3. PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN BIAYA

Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambahkan nilai bangunan dengan nilai tanah

#### a. Pengumpulan data

##### i) Pengumpulan data tanah

Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Disamping itu penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut:

1. Luas
2. Lebar depan
3. Aksesibilitas
4. Kegunaan
5. Elevasi
6. Katur tanah
7. Lokasi tanah
8. Lingkungan sekitar
9. Data transaksi di lokasi sekitar

##### ii) Pengumpulan data bangunan

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

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

#### b. Penilaian

##### i) Penilaian tanah

Penilaian tanah adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar

##### ii) Penilaian bangunan

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

#### **Penghitungan Nilai Bangunan**

Pada dasarnya penilaian individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survai kuantitas

#### c. Konversi nilai jual objek pajak

i) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan" berdasarkan Keputusan Walikota

ii) Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan" berdasarkan Keputusan Walikota

iii) Untuk objek pajak yang terdiri dari satu bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh bangunan dan dibagi luas seluruh bangunan. Nilai bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan" berdasarkan Keputusan Walikota

#### 4. PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN KAPITALISASI PENDAPATAN

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

##### a. Pengumpulan data

Data-data yang harus dikumpulkan 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:
  1. Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan
  2. Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, tempat rekreasi
- ii) Tingkat kekosongan, yaitu besarnya tingkat presentase, 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 operasional dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/ pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain, misalnya: pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan
- iv) Bagian pengusaha (*operator's share*), biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan
- v) Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak

##### b. Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat dibedakan 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 per meter persegi dalam satu tahun dengan seluruh luas lantai bersih yang disewakan
  2. Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun
  3. Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) 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 dari penjualan  
Proses penilaiannya adalah :
  1. Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan
  2. Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak

3. Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun
  4. Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain
  5. Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun
  6. Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun
  7. Kurangkan hal pengusaha (operator's share) sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisanya adalah nilai sewa kotor setahun
  8. Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (outgoings) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi
  9. Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun
  10. Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi
- c. Penentuan tingkat kapitalisasi
- Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai
- i) Tentukan nilai properti  
Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara:
    1. Transaksi jual beli
    2. Nilai investasi ditambah keuntungan
  - ii) Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut  
Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi
  - iii) Contoh perhitungan  
Sebuah hotel "A" mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp. 500 juta dan pendapatannya bersihnya setahun Rp. 45 juta
 
$$\text{Tingkat Kapitalisasi} = \frac{45 \text{ juta}}{500 \text{ juta}} = \%$$
  - iv) Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) di suatu kota, diperlukan banyak data dan analisis. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan diatas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar

WALIKOTA PROBOLINGGO,

Ttd,

R U K M I N I



SALINAN LAMPIRAN II  
PERATURAN WALIKOTA PROBOLINGGO  
NOMOR 27 TAHUN 2017  
TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA  
NILAI JUAL OBJEK PAJAK KOTA PROBOLINGGO

**FORMULA PENILAIAN BANGUNAN**

1. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bangunan ditetapkan berdasarkan Nilai Konversi NJOP;
2. Nilai Konversi NJOP Bangunan ditentukan oleh Nilai Bangunan (NB);
3. Nilai Bangunan (NB) dihitung dengan cara membagi Nilai Sistem Bangunan (NSB) dengan Luas Bangunan

$$NB = NSB : \text{Luas Bangunan}$$

4. NSB dihitung dengan cara menjumlah Nilai Bangunan Setelah Disusutkan (NBD) dengan Nilai Fasilitas + Mesin Tidak Disusutkan (NFMTD)

$$NSB = NBD + NFMTD$$

5. Nilai Bangunan Setelah Disusutkan (NBD) dihitung dengan cara mengurangi Nilai Bangunan Sebelum Disusutkan (NBSD) dengan Nilai Penyusutan (NP)

$$NDB = NBSD - NP$$

6. Nilai Bangunan Sebelum Disusutkan (NBSD) dihitung dengan cara mengalikan Luas Bangunan dengan hasil penjumlahan antara Biaya Komponen Utama (BKU) dengan Biaya Komponen Material (BKM) dan dengan Biaya Komponen Fasilitas (BKF)

$$NBSD = \text{Luas Bangunan} \times (BKU + BKM + BKF)$$

7. Penyusutan dihitung dengan cara mengalikan Nilai Bangunan Sebelum Disusutkan (NBSD) dengan Nilai Penyusutan Bangunan;
8. Biaya Komponen Utama (BKU) dihitung dengan acuan DBKB;
9. Biaya Komponen Material (BKM) dihitung dengan acuan DBKB;
10. Biaya Komponen Fasilitas (BKF) dihitung dengan acuan DBKB;
11. Nilai Fasilitas + Mesin Tidak Disusutkan dihitung dengan DBKB.

WALIKOTA PROBOLINGGO,

Ttd,

R U K M I N I

SALINAN LAMPIRAN III  
 PERATURAN WALIKOTA PROBOLINGGO  
 NOMOR 27 TAHUN 2017  
 TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA  
 NILAI JUAL OBJEK PAJAK KOTA PROBOLINGGO

**HARGA RESOURCE PENILAIAN INDIVIDU**

**TAHUN 2017**

<b>NO</b>	<b>BAHAN</b>	<b>SATUAN</b>	<b>HARGA BARANG</b>
1	Kepala Tukang Cat	Hr	60,000
2	Kepala Tukang Kayu	Hr	60,000
3	Kepala Tukang Batu	Hr	60,000
4	Mandor	Hr	64,000
5	Pekerja	Hr	40,000
6	Tukang Besi	Hr	56,000
7	Tukang Kaca	Hr	56,000
8	Tukang Wallpaper	Hr	56,000
9	Tukang Cat	Hr	56,000
10	Tukang Kayu	Hr	56,000
11	Tukang Batu	Hr	56,000
12	Tukang Gali	Hr	56,000
13	Bata Tras Bekisting (Hollow Brick)	Bh	3,000
14	Batu Bata Merah Uk 21x10,5x4,5	Bh	480
15	Batu Kali	M3	208,000
16	Pasir Beton	M3	208,000
17	Pasir Pasang	M3	128,000
18	Split	M3	220,000
19	Paving Blok Abu - abu Tipe 4,6 UKR 6x10,5x2	M2	69,200
20	Tiang Pancang UK 40 x 40 cm Panjang 17	M	282,000
21	Admixture (Super Cement Extra)	Ltr	15,520
22	Floorhardener	M2	50,050
23	PC Abu-abu	Zak	44,800
24	Slump 10	Cm	5,070
25	Baja WF 300.150.65.9	Kg	9,000
26	Baja C.150.25.2,5	M	153,000
27	Besi Beton Polos	Kg	5,520
28	Besi Beton Ulir	Kg	10,000
29	Plat Baja Hitam 4	Kg	5,600
30	Kawat Beton	Kg	12,000
31	Paku Segala Ukuran (rata-rata)	Kg	11,200
32	Seng Gelombang 10x90x0,05	Lbr	52,800
33	Aluminium Atap SWG 29 (0.35MM) 1M	M	90,000
34	Kayu/Papan Kruing (4/6,5/7,3/4,6/12,2/3,2/20)	M3	4,800,000
35	Kayu Kamper (2/3,6/7,4/6,3/4,6/12,2/20,8/12)	M3	6,000,000
36	Plywood Sungkai 4FTx8FT, 18MM, 2 Muka	M2	250,000
37	List Kayu Kamper	M	14,400
38	Profil Kayu Kamper 5x5 cm	M	28,000
39	Triplex 4FTx8FTx9MM	M	50,400
40	Triplex 4FTx8FTx12MM/15MM	Lbr	64,000
41	Akustik Type Series 5000 2'x4'x1/2'	M2	33,600

42	Asbes Semen	M2	56,000
43	Celcon Jaya 59x19x10 cm	M2	442,000
44	Granito Grup B950 Patricia 40x40 Polished	M2	165,600
45	Granito Grup A810 Aminah 40x40 Polished	M2	140,000
46	Granit Import Balmoral Green	M2	935,000
47	Gypsum Import Jayaboard Metal Furring 9mm	M2	85,600
48	Gypsum Import Jayaboard Metal Furring 13mm	M2	145,600
49	Kaca Tempered Glass Magitemp 10" Non	M2	303,120
50	Kaca Tempered Glass Magitemp 15" Non	M2	861,600
51	Kaca Tempered Glass Magitemp 19" Non	M2	1,329,600
52	Kaca Panazap Bronze/Blue/Green/Grey	M2	472,000
53	Kaca Asahimas Float Glass Polos/Clear	M2	256,000
54	Karpet Import Opening Night (Cut Pile)	M	910,000
55	Karpet Lokal Long Live (L=4.0M)	M	400,000
56	Lantai Kayu (Facy Floor) Mozaik Jati (HH)	M2	100,000
57	Keramik Masterina Plaint STD 40 x 40 M2S	M2	40,000
58	Marmer Alam Lokal Tebal 15-18 MM Creama	M2	250,000
59	Marmer Import Creama Marfil	M2	980,000
60	Ubin PVC Abu-abu Rata/Bata 20x20x2 CM	M2	12,000
61	Wall Paper Aphrodite	M2	315,000
62	Vinil 30x30 Tebal 1.6	Lbr	8,000
63	Ubin Teraso	M2	34,000
64	Asbes Semen Gelombang 210x108x0,5 cm	Lbr	36,800
65	Genteng Fossano, Maridional Natural	Bh	1,320
66	Genteng Fossano, Maridional Glasuur	Bh	8,800
67	Genteng Press Beton	Bh	7,200
68	Genteng Nok	Bh	9,600
69	Seng Gelombang 180x90x0,5	Lbr	52,800
70	Sirap 57x7 cm tebal 2-3 mm	M2	34,000
71	Cat Tembok kw 1	Kg	22,400
72	Meni Besi	Kg	25,600
73	Pamur Tembok	Ltr	14,280
74	Perekat	Unit	32,000
75	Waterproving	M2	44,800
76	Waterstop	M	76,000
77	Perancah Kolom (Vertical Frame)	Unit	37,740
78	Perancah Shearwall (Bekisting Perry)	Unit	40,440
79	Perancah Balok	Unit	40,220
80	Scaffolding	Unit	49,020
81	Main Frame 1219x1930 MF 1219	Bh	6,920
82	Leader Frame 1219x1200 MM MF 1212	Bh	5,340
83	Beam Frame 1219x500MM BF 1205	Bh	4,460
84	Horizontal Frame 1050x1829 MM HF 1018	Bh	8,760
85	Base Jack 400MM, BJ 40	Bh	3,380
86	Head Jack 400MM, BJ 60	Bh	3,880
87	Base Plate 42 BP 42	Bh	1,380
88	Head Plate 42 HP 42	Bh	1,620
89	Joint Plate 42 JP 42	Bh	1,120
90	Armlock (Bermacam-macam ukuran)	Bh	660
91	Cross Brace (Bermacam-macam Ukuran)	Bh	2,700
92	Pipe Support 400, 2755-400MM, PS. 2740	Bh	8,800
93	AC Split Daya 2 PK	Unit	21,120,000
94	AC Window Daya 2 PK	Unit	12,540,000

95	AC Floor Daya 2 PK	Unit	14,335,768
96	Centrifugal Chiller	Unit	1,812,883,330
97	Autotransformer Stater	Unit	126,519,138
98	Cooling Tower Capacity 550 TR	Unit	404,735,770
99	Condensor Water Pump	Unit	126,519,138
100	Chiller Water Pump	Unit	105,606,884
101	AHU (Air Handling Unit)	Unit	142,315,986
102	Ducting Chiller System Menggunakan	M	271,506
103	Panel Chiller, Pump dan Cooling Tower	Bh	337,272,838
104	Panel AHU	Bh	7,548,650
105	Kabel Power untuk AHU dari Panel AHU	M	265,810
106	EF, SF	Bh	4,035,020
107	AC Split Duck Type Cap, 50000 BTUH	Unit	31,198,992
108	Panel AC	Unit	3,161,932
109	Kabel Power	M	40,674
110	Ducting Supply	M	186,120
111	Passenger Lift, 1600 Kg	Unit	2,153,962,198
112	Service Lift, 1800 Kg	Unit	1,672,980,348
113	Instalasi Daya Penunjang	Ls	12,672,826
114	Dump Weather 3/3	Unit	190,092,392
115	ARD	Unit	52,803,442
116	Supervisory Panel	Unit	73,924,820
117	Test/Com	Unit	355,508,324
118	Type GS - EN 1200 x R.4000	Unit	671,283,364
119	Type GS - EN 1200 x R.4500	Unit	688,797,378
120	Type GS - EN 1200 x R.5000	Unit	706,311,390
121	Gondola	Ls	316,193,286
122	Pagar Batako, Harga Batako	Buah	3,200
123	Pagar Bata, Harga Batu Bata	Buah	400
124	Pagar Beton Pracetak, Harga Beton Pracetak	Unit	136,000
125	Pagar Besi, Harga Pagar Besi Tinggi 1 M	Unit	101,250
126	Pagar BRC, Harga Pagar BRC Tinggi 1 M	Unit	151,084
127	Fire Pump	Unit	114,097,260
128	Panel Pompa	Unit	67,630,230
129	Conduit	Lot	67,630,230
130	Valve dan Asesoris Hydrant	Bh	4,985,482
131	Valve dan Asesoris Springkler	Unit	2,706,046
132	Perpipaan Fire Hidrant	M	5,173,692
133	Perpipaan Springkler	M	313,684
134	Pipa Riser & Rytem	M	677,558
135	Master Control Panel	Unit	129,167,886
136	Kabel Feeder (Unit Lengkap)	M	272,278
137	Kabel Ladder	M	351,326
138	Detektor Unit Lengkap	Unit	665,010
139	Instalasi Bel Lengkap	Titik	351,326
140	Main Distribution Intercom Kebakaran	Unit	1,620,700
141	Master Control Intercom Kebakaran	Unit	10,233,202
142	Intercom Kebakaran	Titik	355,508
143	Genset Kap, 100 KVA	Unit	160,000,000
144	Daily Tank	Unit	10,334,836
145	Radiator Silence	Unit	20,669,672
146	Testing & Commisioning	Ls	90,430,862
147	Panel Kontrol Genset dan AMF	Unit	90,430,862

148	System Peredam	Ls	25,837,090
149	Saluran Gas Buang	Ls	10,334,836
150	Main Distribution Frame Telepon	Unit	16,996,226
151	Key-tel Lengkap	Unit	73,195,400
152	Kabel Feeder Lengkap	M	436,500
153	Kabel ITC Lengkap	Titik	272,278
154	Screen (Stainless Steel)	Set	11,334,442
155	Perpipaan	Lot	147,297,554
156	Bak Kontrol	Bh	2,720,684
157	Mobilisasi / Demobilisasi	Lot	15,864,036
158	Perizinan PDAM dan Geologi	Lot	11,334,442
159	Boiler (Kap. 860 Kg/Jam)	Unit	114,122,354
160	Pompa Air Panas	Unit	9,371,618
161	Tangki Air (Kap. 2000LT)	Unit	46,506,762
162	Plate Head Exchanger	Unit	64,592,934
163	Water Softener (Kap 12LT/M)	Unit	23,253,590
164	Storage Pump (Kap 15 M3)	Unit	78,545,172
165	Alat Ukur	Bh	2,583,710
166	Panel MVMDP 5 Cuicable	Unit	384,158,112
167	Transformator Lengkap	Unit	173,906,308
168	Panel PUTR 1	Unit	524,019,270
169	Panel Capacitor Bank P	Unit	57,508,700
170	Panel	Unit	6,911,918
171	Instalasi Penerangan	Titik	227,108
172	Armatur Set	Unit	1,020,100
173	Pompa Air Bersih	Unit	114,122,354
174	Pompa Booster	Unit	21,755,018
175	Tangki Atap Air Bersih	Unit	49,401,018
176	Pompa Sumpit/Sump Pump	Unit	26,966,770
177	Submersible Sewage Pump	Unit	19,622,100
178	PT-P DNG. Komponen Lengkap	Unit	44,068,394
179	Gate Valve	Bh	6,689,830
180	Titik Penangkal Petir (EF)	Set	24,927,408
181	Kabel Co-Axial	M	476,382
182	Titik Grounding Elektrode	Titik	3,399,078
183	Sewage Treatment Plant	Unit	99,709,628
184	Ajar Difuser	Unit	566,722
185	Comminutor (dgn. Reduction)	Unit	46,228,630
186	Bar Screen Kasar (dgn. Demtering Ramp)	Unit	8,159,962
187	Bar Screen Halus (dgn. Demtering Ramp)	Unit	8,159,962
188	Gate Flow Control Float	Bh	8,159,962
189	Surface Skimmer (dgn. Vertikal)	Unit	76,141,518
190	Sludge Recirculiton	Unit	8,159,962
191	Chiolifier (dgn. Reduction Gear Trains)	Unit	8,159,962
192	Metring Pump (Chemical Pump)	Bh	16,317,832
193	Efluent Pump (dgn. Manifold N/R)	Unit	4,948,780
194	Plate Settler	Unit	99,709,628
195	Panel Control STP	Unit	19,036,426
196	Ventilating Van	Unit	5,439,278
197	Filter Feed Pump	Unit	32,633,572
198	Sand Filter	Unit	59,825,778
199	Carbon Filter	Unit	81,580,796
200	Selector Switch	Unit	17,449,186

201	Main Distribution Frame	Unit	7,931,182
202	Kabel Feeder Tata Suara Lengkap	M	16,312
203	Kabel Tray	M	194,902
204	Junction Box Tata Suara	Unit	227,108
205	Ceiling Speaker	Bh	145,800
206	Kabel NYM Dalam PVC Untuk Detector	M	215,396
207	Juction Box	Unit	3,036,460
208	Rate Of Rise (ROR) Head Detector	Unit	1,133,444
209	Gas Detector	Unit	1,133,444
210	Kabel Coaxial Induk	M	55,519,526
211	Kabel Feeder, Set Lengkap	M	31,368
212	Flexible Coaxial Cable, Set Lengkap	M	50,190

WALIKOTA PROBOLINGGO,

Ttd,

R U K M I N I

SALINAN LAMPIRAN IV  
PERATURAN WALIKOTA PROBOLINGGO  
NOMOR 27 TAHUN 2017  
TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA  
NILAI JUAL OBJEK PAJAK KOTA PROBOLINGGO

**PENGHITUNGAN NILAI PENYUSUTAN BANGUNAN**

1. Komponen yang disusutkan :
  - a. Komponen utama
  - b. Komponen material (dinding, atap, lantai, dan langit-langit); dan
  - c. Komponen fasilitas (fasilitas-fasilitas bangunan selain yang tidak disusutkan).
2. Komponen yang tidak disusutkan adalah komponen fasilitas (listrik, AC *Central*, AC *Split*, AC *Window*, *Genset*, *Boiler*).
3. Hitung umur efektif bangunan standar :
  - a. Tidak ada tahun renovasi :  
Umur efektif = tahun penilaian – tahun dibangun;
  - b. Ada tahun renovasi :  
Umur efektif = tahun penilaian – tahun renovasi;
  - c. Umur efektif maksimal adalah 40 (empat puluh) tahun, sehingga jika hitungan umur efektif lebih dari 40 (empat puluh) tahun, maka umur efektif = 40 (empat puluh) tahun.
4. Hitungan umur efektif bangunan non standar :
  - a. Tidak ada tahun renovasi dan tahun dibangun lebih dari 10 (sepuluh) tahun:  
Umur efektif = ((tahun penilaian – tahun dibangun) + (2\*10)) / 3;
  - b. Tidak ada tahun renovasi dan tahun dibangun kurang dari atau sama dengan 10 (sepuluh) tahun:  
Umur efektif = tahun penilaian – tahun dibangun;
  - c. Tahun renovasi – tahun dibangun lebih dari 10 (sepuluh) tahun:  
Umur efektif = ((tahun penilaian – tahun dibangun) + (2\*10)) / 3;

5. Nilai penyusutan berdasarkan umur efektif :

UMUR EFEKTIF (Tahun)	Biaya Pengganti Baru per M2 dan Kondisi pada Umumnya											
	< Rp 275.000,-				Rp 275.000-Rp 475.000,-				> Rp 475.000,-			
	SB	B	S	J	SB	B	S	J	SB	B	S	J
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	3	4	6	8	2	4	5	6	2	2	3	4
2	5	9	12	16	5	7	9	11	4	5	6	7
3	8	13	17	23	7	10	13	17	5	7	9	11
4	10	16	22	29	9	13	17	21	7	9	11	14
5	13	20	27	35	11	16	21	26	9	11	14	18
6	15	23	31	40	13	19	24	30	10	13	17	21
7	15	27	35	45	15	22	28	34	12	15	19	24
8	15	30	39	50	15	25	31	38	13	17	21	27
9	15	30	43	54	15	27	34	42	15	19	24	30
10	15	30	46	58	15	30	37	45	15	21	26	32
11	15	30	50	61	15	30	40	48	15	23	28	35
12	15	30	50	64	15	30	43	51	15	25	30	37
13	15	30	50	67	15	30	45	54	15	27	32	40
14	15	30	50	70	15	30	48	57	15	28	34	42
15	15	30	50	70	15	30	50	59	15	30	36	44
16	15	30	50	70	15	30	50	62	15	30	38	46
17	15	30	50	70	15	30	50	64	15	30	40	48
18	15	30	50	70	15	30	50	66	15	30	42	50
19	15	30	50	70	15	30	50	68	15	30	44	52
20	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	45	54
21	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	47	56
22	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	48	57
23	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	59
24	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	61
25	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	62
26	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	64
27	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	65
28	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	66
29	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	68
30	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	69
31	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
32	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
33	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
34	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
35	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
36	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
37	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
38	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
39	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
40	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70

WALIKOTA PROBOLINGGO,

Ttd,

R U K M I N I