

**PERATURAN BUPATI PURWAKARTA  
NOMOR 59 TAHUN 2013**

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



**PEMERINTAH KABUPATEN PURWAKARTA  
TAHUN 2013**



## **PERATURAN BUPATI PURWAKARTA**

**NOMOR 59 TAHUN 2013**

**TENTANG**

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

**BUPATI PURWAKARTA,**

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dipandang perlu menetapkan Peraturan Bupati mengenai Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3029);
3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 54 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019) 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);

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 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara 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);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 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);
9. 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 Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2007 tentang Pengawasan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2005 tentang Tata Cara Pembentukan Peraturan Daerah;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 10 Tahun 2008, tentang Pembentukan Dinas Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 1 Tahun 2013;
14. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

15. Peraturan Bupati Purwakarta Nomor 7 Tahun 2013 tentang Rincian Tugas Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pengelola Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Purwakarta;

## **MEMUTUSKAN**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG 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 Purwakarta
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Purwakarta
4. Dinas Pengelola Keuangan dan Asset Daerah yang selanjutnya disingkat DPKAD adalah Dinas Pengelola Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Purwakarta.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pengelola Keuangan dan Asset daerah Kabupaten Purwakarta.
6. Bidang Pendapatan II adalah Urusan Pemerintah Daerah di Bidang Pengelola PBB dan BPHTB.
7. Kepala Bidang Pendapatan II adalah Kepala Bidang Pendapatan II pada Dinas Pengelola Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Purwakarta.
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 kepentingan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
9. Pendataan adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh data dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan prosedur pemeliharaan basis data yang dilakukan melalui kegiatan pendataan objek dari subjek pajak atau penilaian objek.
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 suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
12. 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.

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 pemutakhiran 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 ini 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 komputer 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/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan/Desa 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 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 peta hasil produksi objek pajak tersebut.

### **Pasal 4**

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

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

### **Pasal 5**

DPKAD 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 penelitian objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pemeliharaan basis data guna penentuan besarnya NJOP, DPKAD 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 DPKAD sesuai Peraturan Perundang-undangan.

## **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 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan.
- (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 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan.

## **BAB III KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 9**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2014

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

Ditetapkan di Purwakarta  
pada tanggal

**BUPATI PURWAKARTA,**

**DEDI MULYADI**

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA  
NOMOR : 59 TAHUN 2013  
TANGGAL : 13 NOPEMBER 2013  
TENTANG : TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI OBJEK PAJAK

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

- A. Deskripsi :  
Prosedur operasi 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*).
- B. Dasar Hukum :  
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.  
2. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- C. Pihak terkait :  
1. Kepala DPKAD  
2. Kepala Bidang Pendapatan II  
3. Tenaga Penilai PBB  
4. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian  
5. Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian  
6. Wajib Pajak
- D. Dokumen Digunakan :  
1. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)  
2. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP)
- E. Dokumen yang dihasilkan :  
1. Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)  
2. Uraian Penelitian / BA Penelitian
- F. Prosedur Kerja :  
1. Kepala DPKAD memberi disposisi kepada Bidang Pendapatan II untuk membuat konsep Surat Tugas Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).  
2. Kepala Bidang Pendapatan II menugaskan Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian untuk membuat konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Tenaga Penilai PBB sesuai rencana kerja yang telah disetujui Bupati.  
3. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian mengajukan dan memaraf Konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB.  
4. Kepala Bidang Pendapatan II meneliti, memaraf dan menyerahkan konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB kepada Kepala DPKAD.  
5. Kepala DPKAD menandatangani Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB.

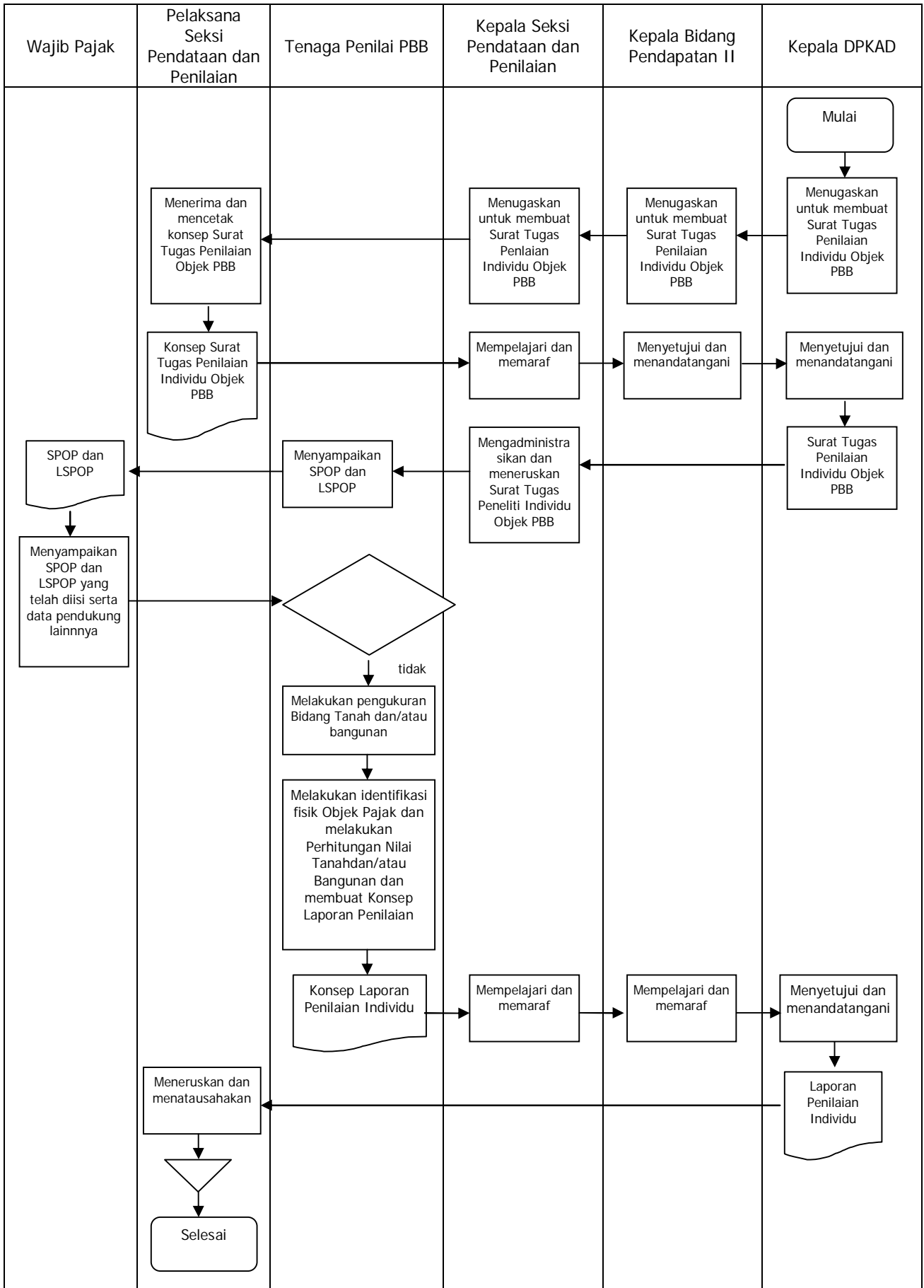


6. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian menyerahkan Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB kepada Tenaga Penilai PBB untuk melakukan penilaian individu objek PBB.
7. Tenaga Penilai PBB menerima Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB kemudian menyampaikan Formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) kepada Wajib Pajak.
8. Wajib Pajak mengisi dan menyerahkan SPOP dan LSPOP disertai dengan data pendukung yang dibutuhkan kepada Tenaga Penilai PBB.
9. Tenaga Penilai PBB menerima SPOP dan LSPOP yang telah diisi dan didukung oleh dokumen legalitas luas tanah dan/ atau bangunan yang memadai, maka Tenaga Penilai PBB melakukan pengukuran bidang tanah dan atau bangunan. Namun jika dokumen legalitas sudah lengkap maka Tenaga Penilai melakukan identifikasi fisik objek pajak secara mendetail.
10. 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 Pendataan dan Penilaian.
11. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti dan memaraf konsep laporan Penilaian Individu, kemudian menyampaikan kepada Kepala Bidang Pendapatan II. Dalam hal Kepala Bidang Pendapatan II tidak menyetujui konsep laporan Penilaian Individu maka Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian, Tenaga Penilai PBB harus memperbaiki konsep laporan.
12. Kepala Bidang Pendapatan II meneliti dan memaraf Laporan Penilaian Individu hasil penilaian Objek Pajak dan disampaikan kepada Kepala DPKAD.
13. Kepala DPKAD menyetujui dan menandatangani.
14. Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian merekam pada basis data dan mengarsipkan Laporan Penilaian Individu.
15. Proses selesai.

**Jangka Waktu Penyelesaian :**

Paling lama 4 (empat) bulan seluruh kegiatan penilaian individu

G. Bagan Arus (Flow Chart)



BUPATI PURWAKARTA,

Ttd.

DEDI MULYADI

LAMPIRAN II : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA  
NOMOR : 59 TAHUN 2013  
TANGGAL : 13 NOPEMBER 2013  
TENTANG : TATA CARA PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

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

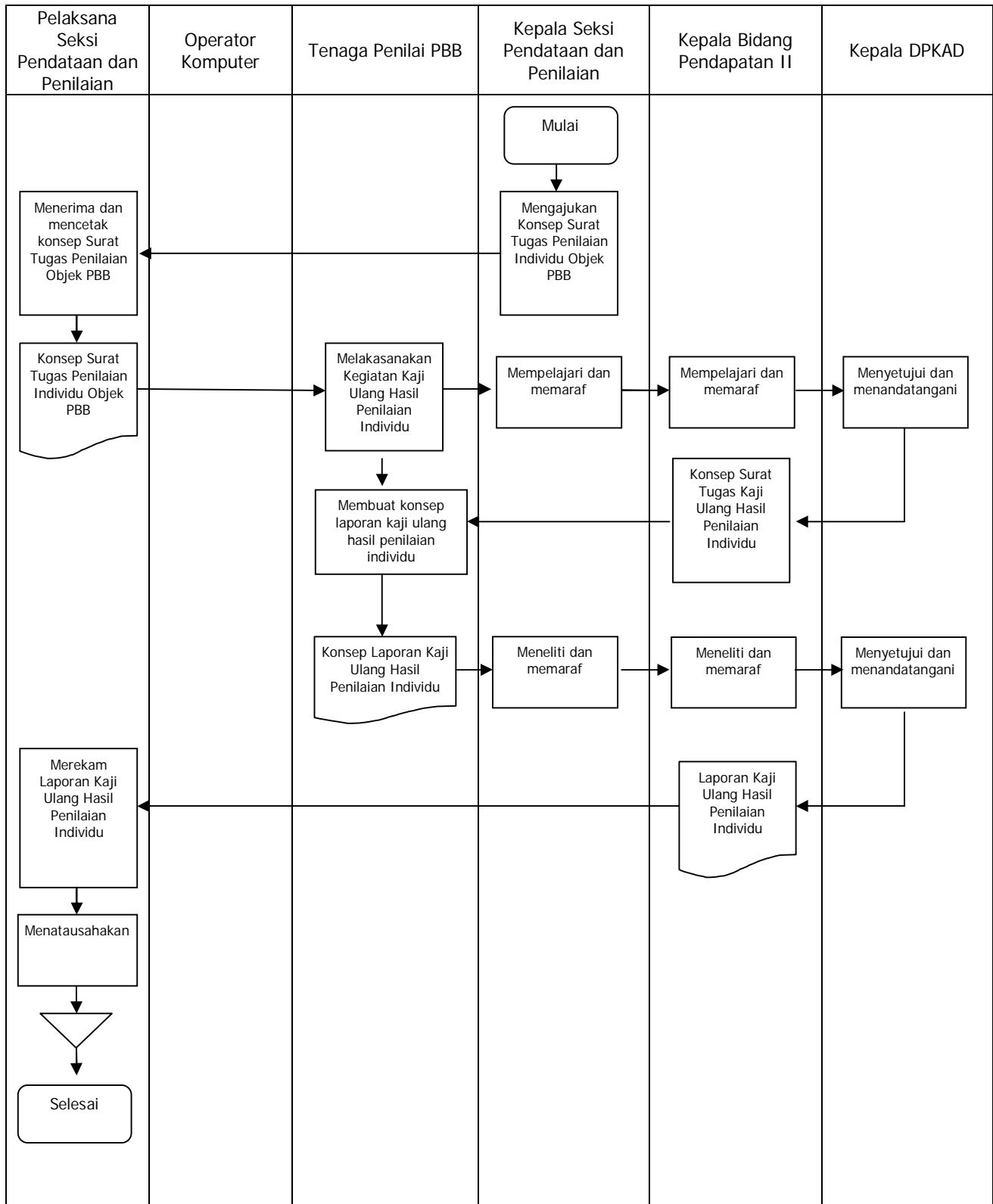
- A. Deskripsi :  
Prosedur operasi ini menguraikan tata cara menentukan kembali (*up date*) nilai objek pajak hasil penilaian individual yang telah dilaksanakan pada tahun-tahun sebelumnya. Kaji ulang dilakukan berdasarkan hasil Laporan Penilaian Individu yang sudah ada.
- B. Dasar Hukum :  
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.  
2. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- C. Pihak terkait :  
1. Kepala DPKAD  
2. Kepala Bidang Pendapatan II  
3. Tenaga Penilai PBB  
4. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian  
5. Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian  
6. Wajib Pajak
- D. Dokumen 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 :  
Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu
- F. Prosedur Kerja :  
1. Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian menyusun konsep Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu Objek PBB dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian.  
2. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti konsep surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu Objek PBB dan memaraf, kemudian meneruskan kepada Kabid Pendapatan II.  
3. Kepala Bidang Pendapatan II meneliti dan memaraf Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu Objek PBB, kemudian meneruskan konsep tersebut kepada Kepala DPKAD.  
4. Kepala DPKAD menandatangani Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu.

5. Tenaga Penilai PBB melakukan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individual 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 absolute hasil perhitungan DBKB non standar dan membuat Konsep Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu, kemudian menyampaikannya kepada Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian.
6. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti dan memaraf konsep Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu, kemudian menyampaikan kepada Kepala Bidang Pendapatan II.
7. Kepala Bidang Pendapatan II meneliti dan memaraf konsep Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian individu dan meneruskan kepada Kepala DPKAD.
8. Kepala DPKAD menyetujui dan menandatangani laporan.
9. Pelaksana Seksi Pengolahan data dan informasi melakukan perekaman data dan menatausahakan Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu.
10. Selesai.

**Jangka Waktu Penyelesaian :**

Paling lama 4 (empat) bulan seluruh kegiatan penilaian individu

G. Bagan Arus (Flow Chart)



**BUPATI PURWAKARTA,**

Ttd.

**DEDI MULYADI**

NOMOR : 59 TAHUN 2013  
TANGGAL : 13 NOPEMBER 2013  
TENTANG : TATA CARA PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

## STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR

### TATA CARA PELAKSANAAN PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZNT/NIR

#### A. Deskripsi :

Prosedur operasi 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 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 Purwakarta Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

#### C. Pihak yang Terkait :

1. Kepala DPKAD
2. Kepala Bidang Pendapatan II
3. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian
4. Tenaga Penilai PBB
5. Pelaksana

#### D. Formulir yang Digunakan :

1. Formulir 1 : Pengumpulan Data Pasar Properti
2. Formulir 1a : Pengumpulan Data Fisik/Deskripsi Lingkungan
3. Formulir 1b : Pengumpulan Data Nilai Tanah
4. Formulir 1c : Standarisasi Nama jalan
5. Formulir 2 : Analisis Penentuan Nilai Pasar Bumi per M2
6. Formulir 2a : Analisis Penentuan Nilai Objek Acuan
7. Formulir 2b : Lembar Kerja Analisis Tingkat Kapitalisasi
8. Formulir 2c : Tabulasi Data Harga Jual/Data Pembanding
9. Formulir 3 : Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dengan Data Pembanding
10. Formulir 3a : Analisis 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 Massal

#### E. Dokumen yang Dihasilkan :

F. Prosedur Kerja :

1. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian 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 Kelurahan tertentu yang perlu dilakukan :
  - a. penyesuaian ZNT/NIR sebagai representasi dari Nilai Jual Objek pajak (NJOP) Bumi berdasarkan data/informasi yang diperoleh.
  - b. menyusun dan menyampaikan konsep Rencana Kerja Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR kepada Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian.
3. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti dan memaraf konsep Rencana Kerja Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR dan meneruskannya kepada Kepala Bidang Pendapatan II.
4. Kepala Bidang Pendapatan II meneliti dan memaraf konsep Rencana Kerja Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR dan meneruskannya kepada Kepala DPKAD untuk mendapat persetujuan. Dalam hal Kepala Bidang Pendapatan II tidak menyetujui Konsep Rencana Kerja Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, maka Tenaga Penilai PBB harus memperbaiki konsep Rencana Kerja tersebut.
5. Kepala DPKAD menyetujui dan menandatangani dan memberi disposisi kepada Kepala Bidang Pendapatan II untuk melaksanakan Rencana Kerja.
6. Kepala Bidang Pendapatan II menugaskan dan memberi disposisi kepada Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian untuk melaksanakan Rencana Kerja sesuai persetujuan Kepala DPKAD.
7. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian 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 Pendataan dan Penilaian menyusun konsep surat tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian.
9. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti dan memaraf konsep Surat Tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, dan meneruskannya kepada Kepala Bidang Pendapatan II. Dalam hal Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian tidak menyetujui konsep Surat Tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, maka Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian harus memperbaiki konsep Surat Tugas tersebut.
10. Kepala Bidang Pendapatan II Meneliti dan memaraf Surat Tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, kemudian mengirim surat tugas tersebut kepada Kepala DPKAD untuk disetujui dan ditandatangani. Dalam hal Kepala Bidang Pendapatan II tidak menyetujui konsep Surat Tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, maka Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian harus memperbaiki konsep Surat Tugas tersebut.
11. Kepala DPKAD menyetujui dan menandatangani Surat Tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR.

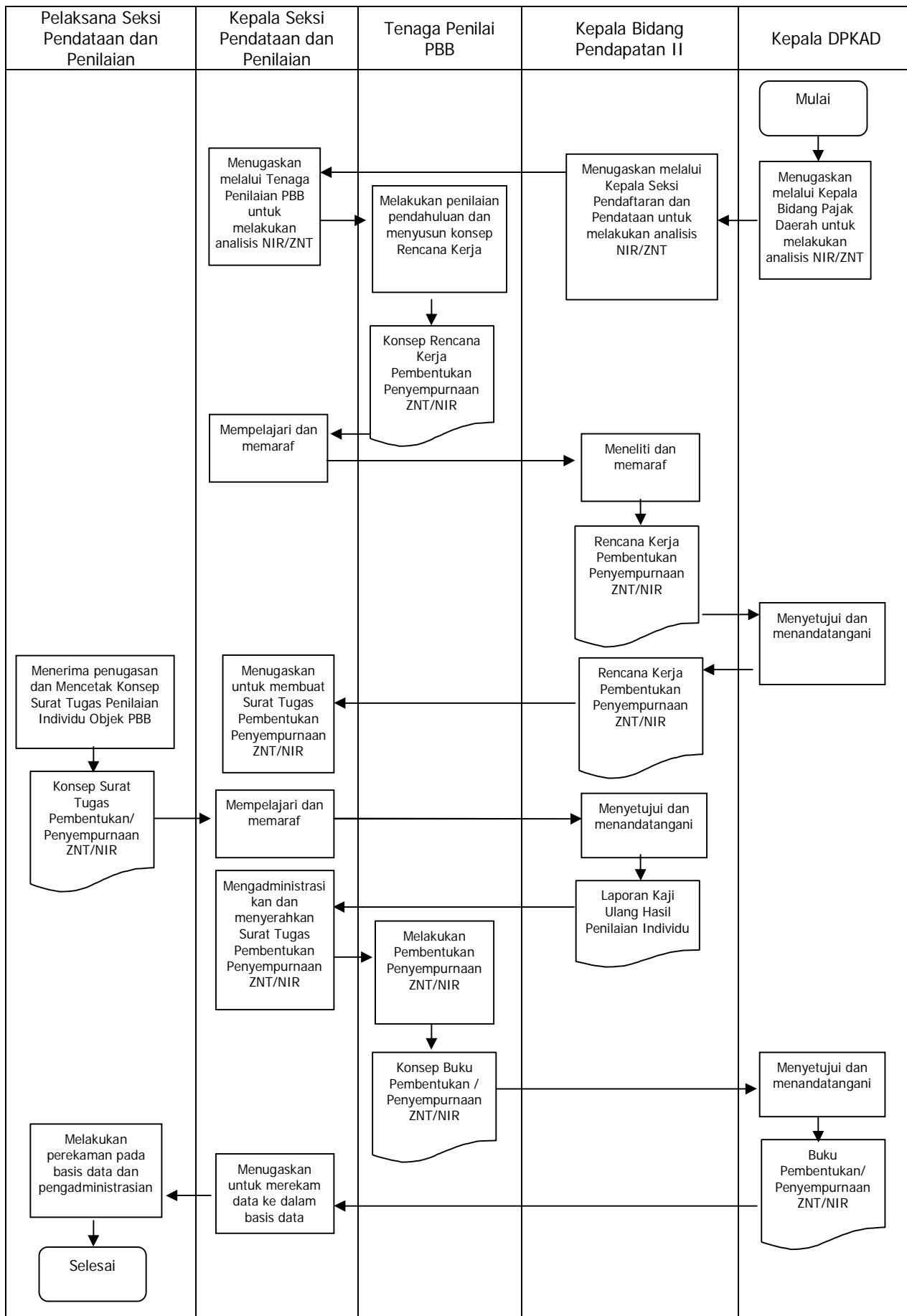
12. Tenaga Penilai PBB menerima dan melaksanakan penugasan dengan mempersiapkan bahan pelaksanaan, menghimpun dan mengolah data, serta menganalisa data transaksi jual beli/penawaran/sewa atau data lainnya yang diperoleh dari berbagai sumber informasi yang dihimpun dengan melakukan penyesuaian-penyesuaian seperlunya sebagai dasar dalam penentuan nilai pasar wajar yang dituangkan dalam Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) atau satu satuan ZNT.
13. Tenaga Penilai PBB menyusun Buku Laporan Analisa Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), dan menyampaikan kepada Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian sebagai pertanggungjawaban pelaksanaan penugasan.
14. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti dan memaraf Buku Laporan Analisis Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dan menyampaikan kepada Kepala Bidang Pendapatan II.
15. Kepala Bidang Pendapatan II meneliti dan memaraf Buku Laporan Analisis Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dan menyampaikan kepada Kepala DPKAD.
16. Kepala DPKAD menyetujui dan menandatangani hasil pelaksanaan tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR.
17. Pelaksana seksi Pengolahan data dan Informasi melakukan perekaman data kedalam basis data berdasarkan Formulir Rekapitulasi Zona Nilai Tanah dan atau Formulir Pemutakhiran Zona Nilai Tanah.
18. Proses selesai.

G. Jangka Waktu Penyelesaian :

Paling lama 1 (satu) bulan.
-----------------------------



H. Bagan Arus (Flow Chart)



BUPATI PURWAKARTA,

Ttd.

DEDI MULYADI

LAMPIRAN IV : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA  
NOMOR : 59 TAHUN 2013  
TANGGAL : 13 NOPEMBER 2013  
TENTANG : TATA CARA PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

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

A. Deskripsi :

Prosedur operasi 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 tanggal penilaian, dikurangi dengan penyusutan (*depreciate*) yang terjadi pada bangunan.

B. Dasar Hukum :

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

C. Pihak yang Terkait :

1. Kepala Bidang Pendapatan II
2. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian
3. Tenaga Penilai PBB
4. Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian

D. Dokumen digunakan :

1. Daftar Upah Pekerjaan, Harga Bahan Bangunan, dan Sewa Alat DBKB Standar

E. Dokumen yang dihasilkan :

1. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

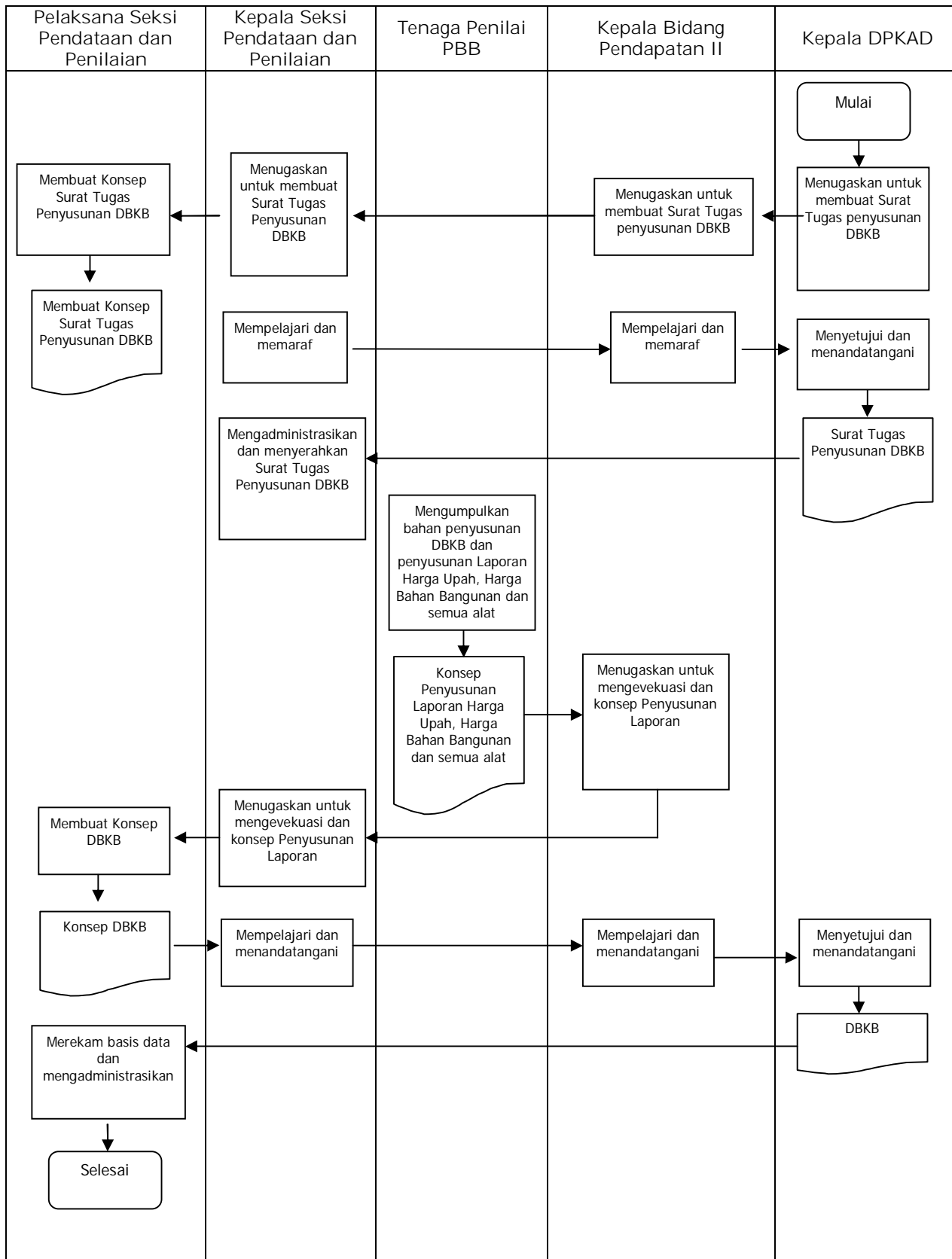
F. Prosedur Kerja

1. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian memerintahkan Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian untuk menyusun konsep surat tugas penyusunan DBKB yang dilakukan oleh Tenaga Penilai PBB.
2. Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian mengajukan konsep surat tugas penyusunan DBKB dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian.
3. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti dan memaraf konsep Surat Tugas penyusunan DBKB, kemudian menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Bidang Pendapatan II.
4. Kepala Bidang Pendapatan II Meneliti dan memaraf Surat Tugas penyusunan DBKB, kemudian meneruskan konsep tersebut kepada Kepala DPKAD untuk disetujui.
5. Kepala DPKAD 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 Pekerja, Harga Bahan Bangunan dan Sewa Alat DBKB standar dan non standar meneruskan kepada Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian
7. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti hasil penugasan berupa konsep laporan penyusunan harga upah, harga bahan bangunan dan sewa alat.
  8. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian membuat konsep dan memaraf Laporan Harga Upah, Harga Bangunan dan Sewa Alat dan meneruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan II.
  9. Kepala Bidang Pendapatan II meneliti dan memaraf, kemudian meneruskan kepada Kepala DPKAD.
  10. Kepala DPKAD menyetujui dan menandatangani.
  11. Pelaksana Seksi Pengolahan Data dan Informasi menatausahakan dan melakukan perekaman pada basis data.
  12. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian : Paling lama 10 (sepuluh) hari kerja

G. Bagan Arus (Flow Chart)



BUPATI PURWAKARTA,

Ttd.

DEDI MULYADI

LAMPIRAN V : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA  
NOMOR : 59 TAHUN 2013  
TANGGAL : 13 NOPEMBER 2013  
TENTANG : TATA CARA PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

**STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR  
TATA CARA PENYELESAIAN PERMOHONAN PENERBITAN  
SURAT KETERANGAN NJOP**

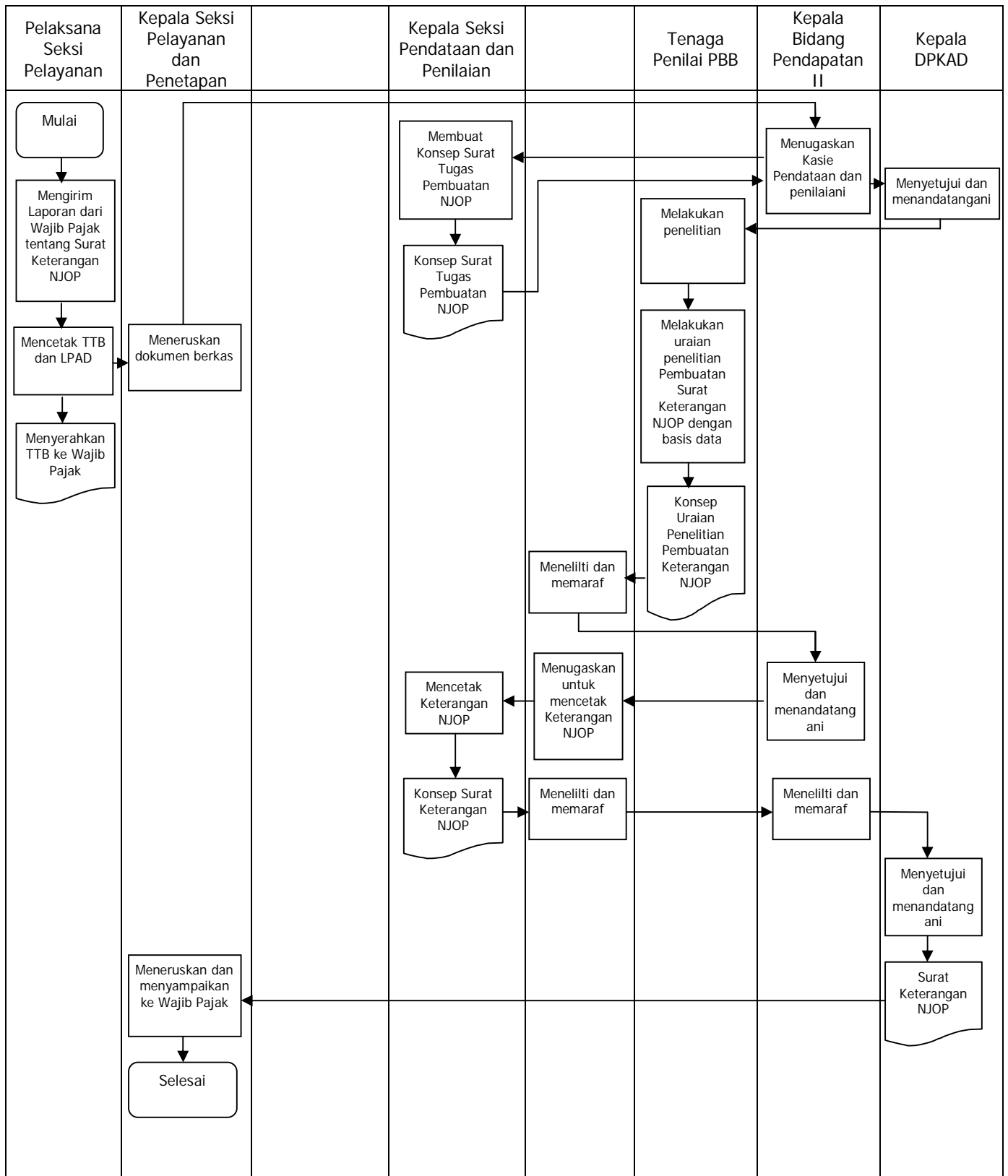
- A. Deskripsi :
- Prosedur operasi ini menguraikan tata cara penyelesaian permohonan Penerbitan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang diajukan oleh Wajib Pajak.
- B. Dasar Hukum :
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
  2. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- C. Pihak terkait :
1. Kepala DPKAD
  2. Kepala Bidang Pendapatan II
  3. Tenaga Penilai
  4. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian
  5. Kepala seksi Pelayanan dan Penetapan
  6. Pelaksana
  7. Wajib Pajak
- D. Dokumen Digunakan :
1. Surat Permohonan Wajib Pajak
  2. Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD)
- E. Dokumen yang dihasilkan :
1. Tanda Terima Berkas (TTB)
  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) ke DPKAD melalui Bidang Pendapatan II.
  2. Pelaksana Seksi Pelayanan dan Penetapan 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 dikembalikan kepada Wajib Pajak untuk dilengkapi. Dalam hal berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP sudah lengkap, petugas Seksi Pelayanan akan mencetak Tanda Terima Berkas (TTB) dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD) TTB akan diserahkan kepada wajib pajak sedangkan LPAD akan digabungkan dengan berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP. Dan kemudian diteruskan kepada Kepala Seksi Pelayanan dan Penetapan.

3. Kepala Seksi Pelayanan dan Penetapan meneliti dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan II.
4. Kepala Bidang Pendapatan II menugaskan Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian untuk melakukan penelitian dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP
5. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti dan menugaskan Tenaga Penilai untuk melakukan penelitian dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP.
6. Tenaga Penilai melakukan penelitian dan penerbitan keterangan NJOP dan kemudian menyerahkan kepada Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian. Dalam hal petugas penilai PBB menemukan perbedaan data antara basis data SISMIOP dengan keterangan Wajib Pajak atau kondisi dilapangan, maka dilakukan penelitian lapangan.
7. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian meneliti dan memaraf konsep uraian penelitian penerbitan keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan II.
8. Kepala Bidang Pendapatan II meneliti dan menandatangani uraian penelitian keterangan NJOP dan menugaskan kepada Kepala Seksi Pelayanan dan Penetapan untuk mencetak Surat Keterangan NJOP. Dalam hal kepala Bidang Pendapatan II tidak menyetujui konsep uraian penelitian pembuatan NJOP, maka Pejabat Fungsional Penilai harus memperbaiki konsep uraian penelitian tersebut.
9. Kepala Seksi Pelayanan dan Penetapan, menugaskan Pelaksana Seksi Pendataan dan Penilaian mencetak konsep surat keterangan NJOP.
10. Pelaksanaan Seksi Pelayanan dan Penetapan mencetak konsep surat keterangan NJOP dan meneruskan kepada kepala Seksi Pelayanan dan Penetapan
11. Kepala Seksi Pelayanan dan Penetapan meneliti dan memaraf konsep surat keterangan NJOP serta meneruskan kepada Kepala Bidang Pendapatan II.
12. Kepala Bidang Pendapatan II meneliti dan memaraf surat keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala DPKAD.
13. Kepala DPKAD menyetujui dan menandatangani Surat Keterangan NJOP.
14. Pelaksana Seksi Pelayanan dan Penetapan menatausahakan dan menyampaikan Surat Keterangan NJOP kepada Wajib Pajak dengan tanda terima.
15. Proses selesai.

#### G. Waktu dan Penyelesaian

<p><b>Jangka Waktu Penyelesaian</b> :Paling lama 4 (empat) hari kerja sejak permohonan diterima dan lengkap</p>
---

#### H. Bagan Arus (Flow Chart)



BUPATI PURWAKARTA,

Ttd.

DEDI MULYADI

LAMPIRAN VI : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA  
 NOMOR : 59 TAHUN 2013

TANGGAL : 13 NOPEMBER 2013  
TENTANG : TATA CARA PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

## PETUNJUK PELAKSANAAN PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

### BAB I PENDAHULUAN

#### 1.1 LATAR BELAKANG

1. Pasal 5 Perda Kabupeten Purwakarta Nomor 13 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan bangunan Perdesaan dan Perkotaan
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan pajak ditentukan melalui kegiatan penilaian atas objek pajak. Dalam melaksanakan kegiatan ini, dapat dipergunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Sedangkan teknik yang digunakan dalam penilaian adalah secara individu atau secara massal.

#### 1.2 MAKSUD DAN TUJUAN

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

#### 1.3 ISTILAH DAN PENGERTIAN

1. *Blok*  
Zona geografi yang terdiri dari sekelompok 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/ Desa.  
Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu kelurahan/ Desa.
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 PPATS, 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 kelurahan/ Desa.
5. *Jenis Penggunaan Bangunan (JPB)*



Pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.

6. *Keputusan Bupati tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak.*  
Keputusan Bupati yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kabupaten Purwakarta.
7. *Nomor Objek Pajak (NOP)*  
Nomor identifikasi objek pajak yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan/ Desa.
8. *Objek Acuan*  
Suatu objek yang mewakili, dari sejumlah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui, dan telah berfungsi sebagai objek acuan dalam melakukan penilaian objek khusus secara individual.
9. *Objek Pajak Non Standar*  
Objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar.
10. *Objek Pajak Umum*  
Objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentukan yang umum digunakan. Jenis objek pajak 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 pembentukan maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus.  
Contoh : pelabuhan udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik semen/kimia, jalan tol, dan lain-lain
12. *Objek Pajak Standar*  
Objek pajak yang memiliki luas bangunan  $\leq 1000 \text{ m}^2$  dan jumlah lantai  $\leq 4$  (empat) serta luas tanah  $\leq 10.000 \text{ m}^2$
13. *Pendekatan Biaya*  
Cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutan.
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 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.

#### 17. Peta Kelurahan/ Desa

Peta wilayah administrasi kelurahan/ Desa 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 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/ Desa.

## 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 :

##### a. 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 :  $\leq 1.000 \text{ m}^2$

##### b. 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, bendungan, pompa bensin dan lain-lain.

### 1.4.2 PENDEKATAN DAN CARA PENILAIAN

#### A. PENDEKATAN NILAI

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 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 fasilitasnya.

## **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 kontruksi 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

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

- a. *batasan-batasan dalam Pembuatan Sket/Peta ZNT*
  - (i) ZNT dibuat per kelurahan/ Desa
  - (ii) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah
  - (iii) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT
  
- b. *proses Pembuatan Sket/Peta ZNT*
  - (i) Tahap Persiapan
  - (ii) Pengumpulan data harga jual
  - (iii) Kompilasi Data
  - (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) Analisis Data Penentuan NIR
    - 1) Analisis data dilakukan berdasarkan Zona Nilai Tanah, Data-data yang dianalisis untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut :
      - Data relatif baru
      - Data Transaksi atau penawaran yang wajar
      - Lokasi yang relatif berdekatan
      - Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama
      - Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama
    - 2) Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR  
Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut :
      - a. untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi.
      - b. untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi 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.
  - (viii) Pembuatan Peta ZNT Akhir

- 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu kelurahan/ Desa.
  - 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.
  - 3) Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja.
  - 4) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.
- (ix) Pemberian warna garis batas ZNT dan pencatantuman 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 analisis bukan dalam bentuk ketentuan nilai jual bumi.
- (x) Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja.
- 1) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat dibawah 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.
- (xi) Pengisian formulir ZNT  
ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- (xii) Membuat sket/peta ZNT akhir
- 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu kelurahan/ Desa.
  - 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 dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
  - 5) Sket/peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT.
  - 6) Sket/peta ZNT akhir merupakan lampiran Keputusan Bupati tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara fotokopi (lichtdruk) 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 modal bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW.

Dengan metode survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program komputer (CAV), maka biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan kedalam 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 dilapangan, maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi.

## **b. Pengelompokan Bangunan**

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

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

## **c. DBKB Standar**

### **(i) 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, bowplank).
- 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 rangkat atap kecuali kaso dan reng).
- 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.

**Unsur-unsur Material bangunan**

**a) ATAP**

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

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

1. Bahan dinding (plester luar/dalam dan pekerjaan cat).
2. Upah.
3. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelekas 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 Penyelekas 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 Penyelekas 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 ataupun sarana pelengkap dari bangunan seperti : kolam renang, lapangan tenis, AC, Lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap. Setiap tahun DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material bangunan dan upah pekerja yang berlaku.

**B. PENILAIAN INDIVIDUAL**

**1. Persiapan**

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

- a. menyusun Rencana Kerja.
- b. menyiapkan SPOP dan LSPOP.
- c. menyeleksi data-data objek 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 perbandingan 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 perbandingan dengan objek pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian yang lebih lengkap.

Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- i) Dalam menentukan nilai harus diperhatikan :
  1. Kualitas dan kuantitas data perbandingan 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 identifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data perbandingan. Petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data perbandingan yang sesuai dari beberapa data perbandingan 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) Kontur tanah
- 7) Lokasi tanah
- 8) Lingkungan sekitar
- 9) Data transaksi di lokasi sekitar

##### ii) Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

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

#### b. Penilaian

##### 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 ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

### Perhitungan Nilai Bangunan

Pada dasarnya Penilaian Individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian,

akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survei 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 Bupati.
- (ii) Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati.
- (iii) Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh bangunan dan dibagi luas seluruh bangunan. Nilai bangunan per meter per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati.

#### 4. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

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

a. *Pengumpulan Data*

Data-data yang harus dikumpulkan dilapangan adalah :

- (i) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) 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, hotem, bandar udara, gedung bioskop, tempat rekreasi.
- (ii) Tingkat kekosongan, yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya : luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar hotel yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung bioskop, dalam masa satu tahun.
- (iii) Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain, misalnya : pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan.
- (iv) Bagian pengusaha (*operator's share*) biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- (v) Tingkat kapitalisasi besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.

b. *Penilaian*

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

(i) Pendapatan 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 sewabersih 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 keseluruhan pendapat dari penjualan.
- 2) Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
- 3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
- 4) Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain.
- 5) Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun.
- 6) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun.
- 7) Kurangkan hak pengusaha (*operator's share*) sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisanya adalah nilai sewa kotor setahun.
- 8) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (outgoings) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi.
- 9) Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
- 10) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

c. *Penentuan Tingkat Kapitalisasi*

Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan profit 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.

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

Konsep lampiran Keputusan Bupati terdiri dari :

1. Klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak bumi yang disusun per kelurahan/ Desa 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 hasil Penilaian Individual beserta nilainya disusun per kelurahan/ Desa dan memuat per objek pajak

Selanjutnya ketiga lampiran tersebut diusulkan kepada Bupati untuk ditetapkan.

**BUPATI PURWAKARTA,**

**DEDI MULYADI**

