



BUPATI PURWAKARTA
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR 84 TAHUN 2022

TENTANG

PEDOMAN PENILAIAN DAN PENGHITUNGAN DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWAKARTA,

- menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Daerah, Bupati menetapkan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak dan wilayah tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya;
- b. bahwa dalam rangka pelaksanaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, maka perlu ditetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penilaian Penghitungan Dasar dan Berbasis Data Sistem Informasi Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia 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 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
4. 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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 6628);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);

12. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2013 Nomor 3);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Purwakarta (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2016 Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 1 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Purwakarta (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2021 Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENILAIAN PENGHITUNGAN DASAR PENGENAAN DAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1

Dalam peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Purwakarta.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas - luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
4. Bupati adalah Bupati Purwakarta.
5. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk disektor perdesaan dan perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
8. 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 peroleh baru, atau NJOP pengganti.
9. NJOP Bumi adalah nilai jual bumi yang dihitung dalam satuan rupiah per meter persegi.

10. NJOP Bangunan adalah nilai jual bangunan yang dihitung dalam satuan rupiah per meter persegi.
11. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Objek PBB-P2 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.
12. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi atau NJOP Bangunan.
13. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) adalah Daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/ atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.
14. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona.
15. Zona nilai tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi Desa dan kelurahan. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok.
16. Objek Pajak Umum adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan.
17. Objek Pajak Standar adalah objek pajak yang memiliki kriteria tertentu.
18. Objek Pajak Non Standar adalah objek pajak yang tidak memiliki kriteria objek pajak standar.
19. Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus.
20. Penilaian adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data harga pasar, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
21. Penilaian Massal adalah prose penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar.
22. Penilaian Individual adalah proses penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.
23. Penyusutan adalah berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keusangan/penurunan kondisi fisik bangunan.
24. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas nilai jual objek pajak yang tidak kena pajak.

BAB II PENILAIAN OBJEK PAJAK

Bagian Kesatu Jenis Objek PBB-P2

Pasal 2

- (1) Jenis objek PBB-P2 terdiri atas:
 - a. objek pajak umum; dan
 - b. objek pajak khusus.

- (2) Jenis objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. objek pajak standar; dan
 - b. objek pajak non standar.
- (3) Objek pajak standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. tanah: $< 10.000 \text{ m}^2$ (lebih kecil atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi);
 - b. bangunan: jumlah lantai < 4 (lebih kecil atau sama dengan empat) lantai; dan
 - c. luas bangunan: $< 1.000 \text{ m}^2$ (lebih kecil atau sama dengan seribu meter persegi).
- (4) Objek pajak non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, adalah objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar mencakup emplasemen yang merupakan satu kesatuan atas objek pajak tersebut.
- (5) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud ayat (1), huruf b yaitu :
 - a. jalan tol;
 - b. Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA);

Bagian Kedua
Penilaian Objek Pajak
Pasal 3

- (1) Penetapan NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan pajak dilakukan berdasarkan penilaian objek pajak bumi dan penilaian objek pajak bangunan.
- (2) Penilaian objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. penilaian massal; dan
 - b. penilaian individual.
- (3) Penilaian massal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilakukan terhadap objek pajak standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3).
- (4) Penilaian individual sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan terhadap objek pajak non standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4).

Pasal 4

- (1) Penilaian objek PBB P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan dengan menggunakan pendekatan atau metode sebagai berikut:
 - a. pendekatan data pasar;
 - b. pendekatan biaya; dan/ atau
 - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (2) Pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan cara penentuan NJOP dengan membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas dan lingkungan.
- (3) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
- (4) Pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf c, merupakan cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak.

- (5) Penilaian berdasarkan pendekatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan secara manual atau melalui proses yang menggunakan bantuan komputer (computer assisted valuation) dengan kriteria yang telah ditentukan.
- (6) Hal-hal yang belum termuat dalam peraturan Bupati ini ditetapkan dan diatur kembali melalui Keputusan Bupati.

Pasal 5

- (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 PERHITUNGAN DASAR PENGENAAN PAJAK

Bagian Kesatu Dasar Pengenaan PBB-P2

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP PBB-P2.
- (2) NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 - a. NJOP Bumi; dan
 - b. NJOP Bangunan.
- (3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi:
 - a. NJOP untuk tanah;
 - b. NJOP perairan pedalaman;
- (4) NJOP untuk tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, ditetapkan sesuai dengan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) NJOP perairan pedalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat ditetapkan lebih rendah dalam persentase tertentu dari NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua Perhitungan Dasar Pengenaan PBB-P2

Pasal 7

- (1) Besarnya NJOP Bumi untuk tanah sebagai dasar pengenaan pajak dihitung berdasarkan perkalian luas bumi dengan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).
- (2) Besarnya NJOP Bumi untuk perairan pedalaman sebagai dasar pengenaan pajak dihitung berdasarkan perkalian luas bumi dengan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).
- (3) Besarnya NJOP Bangunan sebagai dasar pengenaan pajak dihitung dari perkalian luas bangunan dengan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).

- (4) Dasar pengenaan PBB P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan penjumlahan besarnya NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau ayat (2), dan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikurangi NJOPTKP.
- (5) NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (4), ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan daerah.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Purwakarta
Pada Tanggal 17 Oktober 2022

 BUPATI PURWAKARTA,


ANNE RATNA MUSTIKA

Diundangkan di Purwakarta
Pada tanggal 17 Oktober 2022

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PURWAKARTA,


NORMAN NUGRAHA

BERITA DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA TAHUN 2022 NOMOR 84

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR : 84 TAHUN 2022
TANGGAL : 17 Oktober 2022
TENTANG : PEDOMAN PENILAIAN DAN PENGHITUNGAN DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
 3. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 03 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2013 Nomor 03).
- C. Pihak terkait:
1. Kepala Bapenda.
 2. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
 3. Kepala Bidang Penetapan dan Pengolahan Data.
 4. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB
 5. Jabatan Fungsional Subbid Pengolahan Data dan Penetapan.
 6. Kepala Subbid Penetapan.
 7. Pelaksana.
 8. 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 Bapenda memberi disposisi kepada Bidang Pendataan dan Pelayanan untuk membuat konsep Surat Tugas Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
 2. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan menugaskan Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB untuk membuat konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Petugas Penilai PBB sesuai rencana kerja yang telah disetujui Bupati.
 3. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB mengajukan dan memaraf Konsep Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB.

4. Kepala Badan Pendapatan Daerah menandatangani Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB.
5. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB menyerahkan Surat Tugas Penilaian Individu Objek PBB kepada Petugas Penilai PBB untuk melakukan penilaian individu objek PBB.
6. Petugas 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.
7. Wajib Pajak mengisi dan menyerahkan SPOP dan LSPOP disertai dengan data pendukung yang dibutuhkan kepada Petugas Penilai PBB.
8. Petugas Penilai PBB menerima SPOP dan LSPOP yang telah diisi dan didukung oleh dokumen legalitas luas tanah dan/atau bangunan yang memadai, maka Petugas Penilai PBB melakukan pengukuran bidang tanah dan atau bangunan. Namun jika dokumen legalitas sudah lengkap maka Tenaga Penilai melakukan identifikasi fisik objek pajak secara mendetail.
9. Petugas 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 Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
10. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti dan memaraf konsep laporan Penilaian Individu, kemudian menyampaikan kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan. Dalam hal Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan tidak menyetujui konsep laporan Penilaian Individu maka Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB Petugas Penilai PBB harus memperbaiki konsep laporan.
11. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan meneliti dan memaraf Laporan Penilaian Individu hasil penilaian Objek Pajak.
12. Kepala Bidang Penetapan dan Pengolahan Data menyetujui dan menandatangani.
13. Kepala Subbid Penetapan ,menetapkan basis data dan mengarsipkan penilaian individu
14. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian:

Paling lama 4 (empat) bulan seluruh kegiatan penilaian individu

 BUPATI PURWAKARTA,

 ANNE RATNA MUSTIKA

LAMPIRAN II : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR : 84 TAHUN 2022
TANGGAL : 17 Oktober 2022
TENTANG : PEDOMAN PENILAIAN DAN PENGHITUNGAN DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

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

- A. Deskripsi:
Prosedur operasi ini menguraikan tata cara menentukan kembali (update) 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
 3. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 03 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2013 Nomor 03).
- C. Pihak terkait:
1. Kepala Bapenda.
 2. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan
 3. Petugas Penilai PBB.
 4. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
 5. Pelaksana Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
 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 Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB menyusun konsep Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu Objek PBB dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
 2. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti konsep surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu Objek PBB dan memaraf, kemudian meneruskan kepada Kabid Pendataan dan Penilaian.

3. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan meneliti dan memaraf Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu Objek PBB, kemudian meneruskan konsep tersebut kepada Kepala Bapenda.
4. Kepala Bapenda menandatangani Surat Tugas Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu.
5. Petugas 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 KaKasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
6. Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti dan memaraf konsep Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian Individu, kemudian menyampaikan kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
7. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan meneliti dan memaraf konsep Laporan Kaji Ulang Hasil Penilaian individu dan meneruskan kepada Kepala Bapenda.
8. Kepala Bapenda menyetujui dan menandatangani laporan.
9. Pelaksana Seksi Pengolahan data dan Penetapan 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

 BUPATI PURWAKARTA,

 ANNE RATNA MUSTIKA

LAMPIRAN III : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR :
TANGGAL :
TENTANG : PEDOMAN PENILAIAN DAN PENGHITUNGAN DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
3. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 03 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2013 Nomor 03).

C. Pihak yang Terkait:

1. Kepala Bapenda.
2. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
3. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
4. Petugas 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:
Buku Laporan Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) / Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)
- F. Prosedur Kerja:
1. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB menugaskan Petugas 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. Petugas Penilai PBB menerima dan melaksanakan penugasan dengan melakukan penelitian pendahuluan terhadap wilayah Kelurahan/Desa 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. Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti dan memaraf konsep Rencana Kerja Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR dan meneruskannya kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
 4. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan meneliti dan memaraf konsep Rencana Kerja Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR dan meneruskannya kepada Kepala Bapenda untuk mendapat persetujuan. Dalam hal Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan tidak menyetujui Konsep Rencana Kerja Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, maka Petugas Penilai PBB harus memperbaiki konsep Rencana Kerja tersebut.
 5. Kepala Bapenda menyetujui dan menandatangani dan memberi disposisi kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan untuk melaksanakan Rencana Kerja.
 6. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan menugaskan dan memberi disposisi kepada Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB untuk melaksanakan Rencana Kerja sesuai persetujuan Kepala Bapenda.
 7. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB menugaskan dan memberi disposisi kepada Pelaksana untuk menyusun konsep surat tugas kepada petugas Penilai PBB untuk melengkapi bahan dan keterangan lainnya dalam rangka Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR.
 8. Pelaksana Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB menyusun konsep surat tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
 9. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti dan memaraf konsep Surat Tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, dan meneruskannya kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan. Dalam hal Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB tidak menyetujui konsep Surat Tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, maka Pelaksana Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB harus memperbaiki konsep Surat Tugas Tersebut.
 10. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan Meneliti dan memaraf Surat Tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, kemudian mengirim surat tugas tersebut kepada Kepala Bapenda untuk disetujui dan ditandatangani. Dalam hal Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan tidak menyetujui konsep Surat Tugas Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR, maka

Pelaksana Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB harus memperbaiki konsep Surat Tugas tersebut.

11. Kepala Bapenda menyetujui dan menandatangani Surat Tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR.
12. Petugas 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. Petugas Penilai PBB menyusun Buku Laporan Analisa Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), dan menyampaikan kepada Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB sebagai pertanggungjawaban pelaksanaan penugasan.
14. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti dan memaraf Buku Laporan Analisis Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dan menyampaikan kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
15. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan meneliti dan memaraf Buku Laporan Analisis Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dan menyampaikan kepada Kepala Bapenda.
16. Kepala Bapenda menyetujui dan menandatangani hasil pelaksanaan tugas Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR.
17. Pelaksana seksi Pengolahan data dan Penetapan melakukan perekaman data kedalam basis data berdasarkan Formulir Rekapitulasi Zona Nilai Tanah dan atau Formulir Pemutakhiran Zona Nilai Tanah.
18. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian:
Paling lama 1 (satu) bulan.

 BUPATI PURWAKARTA,


ANNE RATNA MUSTIKA

LAMPIRAN IV : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR : 84 TAHUN 2022
TANGGAL : 17 Oktober 2022
TENTANG : PEDOMAN PENILAIAN DAN PENGHITUNGAN DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
 3. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 03 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2013 Nomor 03).
- C. Pihak yang terkait:
1. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan
 2. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
 3. Petugas Penilai PBB.
 4. Pelaksana Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
- D. Dokumen digunakan:
1. Daftar Upah Pekerjaan.
 2. Harga Bahan Bangunan.
 3. Sewa Alat DBKB Standar.
- E. Dokumen yang dihasilkan:
Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).
- F. Prosedur Kerja
1. Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB memerintahkan Pelaksana Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB untuk menyusun konsep surat tugas penyusunan DBKB yang dilakukan oleh Petugas Penilai PBB.
 2. Pelaksana Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB mengajukan konsep surat tugas penyusunan DBKB dan menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
 3. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti dan memaraf konsep Surat Tugas penyusunan DBKB, kemudian

- menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
4. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan Meneliti dan memaraf Surat Tugas penyusunan DBKB, kemudian meneruskan konsep tersebut kepada Kepala Bapenda untuk disetujui.
 5. Kepala Bapenda menyetujui dan menandatangani Surat Tugas Penyusunan DBKB.
 6. Petugas 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 Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB.
 7. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti hasil penugasan berupa konsep laporan penyusunan harga upah, harga bahan bangunan dan sewa alat.
 8. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB membuat konsep dan memaraf Laporan Harga Upah, Harga Bangunan dan Sewa Alat dan meneruskan kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
 9. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan meneliti dan memaraf, kemudian meneruskan kepada Kepala Bapenda.
 10. Kepala Bapenda menyetujui dan menandatangani.
 11. Pelaksana Seksi Pengolahan Data dan penetapan menatausahakan dan melakukan perekaman pada basis data.
 12. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian:

Paling lama 10 (sepuluh) hari kerja

 BUPATI PURWAKARTA,


ANNE RATNA MUSTIKA

LAMPIRAN V : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR : 84 TAHUN 2022
TANGGAL : 17 Oktober 2022
TENTANG : PEDOMAN PENILAIAN DAN PENGHITUNGAN DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
 3. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 03 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2013 Nomor 03).
- C. Pihak terkait:
1. Kepala Bapenda.
 2. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
 3. Petugas Penilai.
 4. Kepala Subbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB
 5. Kepala Subbid Pengolahan Data
 6. Kepala Subbid Penetapan.
 7. Pelaksana.
 8. Wajib Pajak.
- D. Dokumen digunakan:
1. Surat Permohonan Wajib Pajak.
 2. Identitas diri Wajib Pajak.
 3. SPPT PBB (apabila terdaftar sebagai wajib pajak).
 4. Dokumen lainnya.
 5. 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 Bapenda melalui Bidang Pendataan dan Pelayanan.
 2. Pelaksana Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB 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 pelayanan Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB 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. Kemudian diteruskan kepada Kasubbid Pengolahan Data dan Penetapan.
3. Kepala Subbid Pengolahan Data dan Penetapan meneliti dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
 4. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan menugaskan Kepala Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB untuk melakukan penelitian dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP.
 5. Kepala Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti dan menugaskan petugas Penilai untuk melakukan penelitian dokumen berkas permohonan penerbitan surat keterangan NJOP.
 6. Petugas Penilai melakukan penelitian dan penerbitan keterangan NJOP dan kemudian menyerahkan kepada Kepala Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB. Dalam hal petugas penilai PBB menemukan perbedaan data antara basis data SISMIOP dengan keterangan Wajib Pajak atau kondisi di lapangan, maka dilakukan penelitian lapangan.
 7. Kepala Kasubbid Pendataan, Penilaian PBB-P2 dan BPHTB meneliti dan memaraf konsep uraian penelitian penerbitan keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
 8. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan meneliti dan menandatangani uraian penelitian keterangan NJOP dan menugaskan kepada Kasubbid Pengolahan Data dan Penetapan untuk mencetak Surat Keterangan NJOP. Dalam hal Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan tidak menyetujui konsep uraian penelitian pembuatan NJOP, maka Pejabat Fungsional Penilai harus memperbaiki konsep uraian penelitian tersebut.
 9. Kepala Subbid Pengolahan Data dan Penetapan, menugaskan Pelaksana mencetak konsep surat keterangan NJOP.
 10. Pelaksanaan Subbid Pengolahan Data dan Penetapan mencetak konsep surat keterangan NJOP dan meneruskan kepada kepala Subbid Pengolahan Data dan Penetapan.
 11. Kepala Subbid Pengolahan Data dan Penetapan meneliti dan memaraf konsep surat keterangan NJOP serta meneruskan kepada Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan.
 12. Kepala Bidang Pendataan dan Pelayanan meneliti dan memaraf surat keterangan NJOP dan meneruskan kepada Kepala Bapenda.
 13. Kepala Bapenda menyetujui dan menandatangani Surat Keterangan NJOP.
 14. Pelaksana Subbid Pengolahan Data dan Penetapan menatausahakan dan menyampaikan Surat Keterangan NJOP kepada Wajib Pajak dengan tanda terima.

15. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian:

Paling lama 4 (empat) hari kerja sejak permohonan diterima dan lengkap

 BUPATI PURWAKARTA, 


ANNE RATNA MUSTIKA

LAMPIRAN VI : PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR : 84 TAHUN 2022
TANGGAL : 17 Oktober 2022
TENTANG : PEDOMAN PENILAIAN DAN PENGHITUNGAN DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

PETUNJUK PELAKSANAAN PENILAIAN
OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

1.1 LATAR BELAKANG

1. Pasal 5 Perda Kabupaten Purwakarta Nomor 03 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 Skets
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 : Jalan tol, Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA) dan lain-lain.
12. Objek Pajak Standar
Objek pajak yang memiliki luas bangunan $\leq 1000 \text{ m}^2$ dan jumlah lantai ≤ 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 ≤ 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 konstruksi umum (Computer Assisted Valuation/CA V).

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

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 sehinggajelas 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
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.
- (vii) 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.
- (viii) 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 analisis bukan dalam bentuk ketentuan nilai jual bumi.

- (ix) 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.
- (x) Pengisian formulir ZNT
ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
- (xi) 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) dan 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 di kelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan. Metode survei kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling

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

b. Pengelompokan Bangunan

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

Jenis Pengguna Bangunan 1 (JPB1)	: perumahan
Jenis Pengguna Bangunan 2 (JPB2)	: perkantoran
Jenis Pengguna Bangunan 3 (JPB3)	: pabrik
Jenis Pengguna Bangunan 4 (JPB4)	: toko/ apotik/ pasar/ruko
Jenis Pengguna Bangunan 5 (JPB5)	: rumah sakit/klinik
Jenis Pengguna Bangunan 6 (JPB6)	: olah raga/ rekreasi
Jenis Pengguna Bangunan 7 (JPB7)	: hotel/ restoran/ wisma
Jenis Pengguna Bangunan 8 (JPB8)	: bengkel/ gudang/ pertanian
Jenis Pengguna Bangunan 9 (JPB9)	: gedung pemerintah
Jenis Pengguna Bangunan 10 (JPB10)	: lain-lain
Jenis Pengguna Bangunan 11 (JPB11)	: bangunan tidak kena pajak
Jenis Pengguna Bangunan 12 (JPB12)	: bangunan parkir
Jenis Pengguna Bangunan 13 (JPB13)	: apartemen/ kondominium
Jenis Pengguna Bangunan 14 (JPB14)	: pompa bensin (kanopi)
Jenis Pengguna Bangunan 15 (JPB15)	: tangki minyak
Jenis Pengguna Bangunan 16 (JPB16)	: 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 dinamakan 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, bowplank).
 - 2) Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urukan 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 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 Penyesuaian 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 pembandingan 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 pembandingan 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 pembandingan 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 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) 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 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 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 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 keseluruhan pendapatan dari penjualan.
 - 2) Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
 - 3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
 - 4) Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain.
 - 5) Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun.
 - 6) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun.
 - 7) Kurangkan hak pengusaha (operator's share) sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisanya adalah nilai sewa kotor setahun.
 - 8) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (*outgoings*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi
 - 9) Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biayabiaya 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. 45Juta.

$$\frac{45 \text{ juta}}{500 \text{ juta}} \times 9\%$$

- (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.

 BUPATI PURWAKARTA, 

 ANNE RATNA MUSTIKA