



BUPATI TASIKMALAYA
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA
NOMOR 60 TAHUN 2025
TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 1 TAHUN 2024
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN, PAJAK REKLAME,
DAN PAJAK AIR TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TASIKMALAYA,

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan, Pajak Reklame, dan Pajak Air Tanah, perlu dilakukan perubahan beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pajak Reklame, dan Pajak Air Tanah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pajak Reklame, dan Pajak Air Tanah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
3. Undang-Undang Nomor 111 Tahun 2024 tentang Kabupaten Tasikmalaya di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 297, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7048);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
8. Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 50 Tahun 2017 tentang Pedoman Penetapan Nilai Perolehan Air Tanah (Berita Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2017 Nomor 50);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 1);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 3);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 8 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2022 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 8);
12. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2025 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI TASKMALAYA NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAAN DAN PERKOTAAN, PAJAK REKLAME, DAN PAJAK AIR TANAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pajak Reklame, dan Pajak Air Tanah (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2024 Nomor 1) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kabupaten Tasikmalaya.
2. Bupati adalah Bupati Tasikmalaya.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perpajakan Daerah.
5. Kepala Perangkat Daerah adalah Kepala Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perpajakan Daerah.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. 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.
8. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
10. Pajak Reklame adalah pajak atas penyelenggaraan reklame.
11. Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau menarik perhatian umum terhadap sesuatu.
12. Pajak Air Tanah selanjutnya yang disingkat PAT adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.

13. Air tanah adalah air yang terdapat di dalam lapisan tanah atau batuan dibawah permukaan tanah.
14. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
15. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
16. Subjek PBB-P2 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.
17. Subjek Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menggunakan Reklame.
18. Subjek PAT adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.
19. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
20. Wajib PBB-P2 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.
21. Wajib Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menyelenggarakan Reklame.
22. Wajib PAT adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.
23. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan Daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerahnya.
24. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.

25. Mutasi adalah beralihnya Subjek Pajak atas suatu Objek Pajak kepada satu atau lebih subjek pajak lainnya.
26. Mutasi Habis adalah mutasi seluruh Objek Pajak kepada 1 (satu) Subjek Pajak.
27. Mutasi Pecah adalah mutasi seluruh Objek Pajak kepada beberapa Subjek Pajak.
28. Mutasi Gabung adalah mutasi beberapa beberapa Objek Pajak kepada 1 (satu) Subjek Pajak.
29. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
30. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
31. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
32. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap jenis penggunaan bangunan.
33. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
34. 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.
35. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)* dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal (CAMA)*.
36. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.

37. Pejabat Penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Pejabat Penilai adalah pejabat fungsional penilai yang merupakan pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas dan ruang lingkup kegiatan untuk melakukan kegiatan penilaian pajak.
38. Petugas Penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Petugas Penilai adalah pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Bupati, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2 yang bersifat sementara.
39. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
40. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
41. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
42. Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SISMIOP adalah sistem informasi yang terpadu yang dimaksudkan untuk mendukung penyediaan informasi yang berhubungan dengan seluruh fungsi didalam administrasi pada semua tingkat organisasi pengelola PBB-P2.
43. Nilai Sewa Reklame adalah nilai yang ditetapkan sebagai dasar perhitungan penetapan besarnya pajak reklame.
44. Nilai Strategis Lokasi Reklame adalah ukuran nilai yang telah ditetapkan pada titik lokasi pemasangan reklame tersebut berdasarkan kriteria kepadatan pemanfaatan tata ruang untuk berbagai aspek kegiatan di bidang usaha.
45. Nilai Perolehan Air Tanah adalah nilai air bawah tanah yang telah diambil dan dikenai pajak pemanfaatan air tanah, besarnya sama dengan volume air yang diambil dikalikan dengan harga dasar air.
46. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
47. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau

penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

48. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib PBB-P2.
49. Daftar Himpunan Ketetapan Pajak yang selanjutnya disingkat DHKP adalah buku yang memuat daftar nama Wajib Pajak PBB-P2 serta besarnya ketetapan PBB-P2.
50. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh Penerimaan Daerah dan membayar seluruh Pengeluaran Daerah.
51. Petugas Pemungut Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Petugas Pemungut Pajak adalah petugas pemungut Pajak Daerah yang mempunyai tugas melaksanakan pemungutan Pajak Daerah.
52. Surat Tanda Terima Setoran yang selanjutnya disingkat STTS adalah bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan.
53. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
54. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
55. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
56. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
57. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
58. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan Penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat

paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.

59. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan Penagihan pajak yang dilaksanakan oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang Pajak dari semua jenis Pajak, masa Pajak, dan tahun Pajak.
 60. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
 61. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak.
 62. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
 63. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan, dan penyanderaan.
 64. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
 65. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan Daerah yang ditetapkan dengan peraturan Daerah.
2. Ketentuan ayat (3) huruf h Pasal 3 diubah sehingga Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

- (1) 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.
- (2) Objek PBB-P2 berupa Bumi termasuk permukaan bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.
- (3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, kantor Pemerintahan

- Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
 - d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;
 - g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis;
 - h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya dengan NJOP kurang dari Rp...,00;
 - i. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Bupati; dan
 - j. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah pusat.
3. Ketentuan ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Pasal 4 diubah sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) Objek PBB-P2 dibagi menjadi:
 - a. Objek Pajak Umum; dan
 - b. Objek Pajak Khusus.
- (2) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
 - a. Objek Pajak Standar; dan
 - b. Objek Pajak Non Standar
- (3) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria sebagai berikut:
 - a. Objek Pajak standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. tanah dengan luas $\leq 10.000 \text{ m}^2$ (kurang dari atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi);
 2. bangunan dengan jumlah lantai ≤ 4 (kurang dari atau sama dengan empat) lantai; dan
 3. luas bangunan $\leq 1.000 \text{ m}^2$ (kurang dari atau sama dengan seribu meter persegi).
 - b. Objek Pajak non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b memenuhi salah satu dari kriteria sebagai berikut:
 1. tanah dengan luas $> 10.000 \text{ m}^2$ (lebih dari sepuluh ribu meter persegi);
 2. bangunan dengan jumlah lantai > 4 (lebih dari empat) lantai; atau
 3. luas bangunan $> 1.000 \text{ m}^2$ (lebih dari seribu meter persegi).
 - (4) Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, meliputi:
 - a. jalan tol;
 - b. bandar udara;
 - c. stasiun;
 - d. bendungan;
 - e. pelabuhan, dermaga, galangan kapal;
 - f. lapangan golf;
 - g. stadion;
 - h. sirkuit balap;
 - i. pabrik semen/pupuk;
 - j. tempat rekreasi;
 - k. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;
 - l. pipa minyak, air, atau gas;
 - m. stasiun pengisian bahan bakar;
 - n. menara; dan
 - o. Bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (5) Termasuk objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah Bangunan yang berada di bawah permukaan Bumi, baik yang menjadi bagian dari Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) maupun yang berdiri sendiri.
4. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 5 diubah sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses Penilaian PBB-P2.
- (3) NJOP Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib PBB-P2.

- (4) Dalam hal Wajib PBB-P2 memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di Daerah, NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
5. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 6 diubah sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- (2) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan:
- kenaikan NJOP hasil Penilaian PBB-P2;
 - bentuk pemanfaatan objek pajak; dan
 - klasterisasi NJOP dalam 1 (satu) wilayah kabupaten/kota.
- (3) Besaran persentase atas kelompok objek PBB-P2 untuk penetapan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan sebagai berikut:
- NJOP dengan nilai sampai dengan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), ditentukan 45% (empat puluh lima persen);
 - NJOP dengan nilai Rp50.000.001,00 (lima puluh juta satu rupiah) sampai dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), ditentukan 45% (empat puluh lima persen);
 - NJOP dengan nilai Rp100.000.001,00 (seratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), ditentukan 46% (empat puluh enam persen);
 - NJOP dengan nilai Rp1.000.000.001,00 (satu milyar satu rupiah) sampai dengan Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), ditentukan 80% (delapan puluh persen);
 - NJOP dengan nilai Rp1.500.000.001,00 (satu milyar lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), ditentukan 90% (sembilan puluh persen); dan
 - NJOP dengan nilai di atas Rp2.000.000.001,00 (dua milyar satu rupiah), ditentukan 85% (delapan puluh lima persen).

6. Ketentuan ayat (2) dan ayat (3) Pasal 7 diubah, serta ditambahkan 1 (satu) ayat yakni ayat (3) sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

- (1) Penilaian dilakukan dalam rangka penetapan NJOP.
 - (2) NJOP hasil proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi; dan/atau
 - b. NJOP Bangunan.
 - (3) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. NJOP Bangunan objek pajak umum; dan
 - b. NJOP Bangunan objek pajak khusus.
7. Ketentuan Pasal 8 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal Objek Pajak dengan NJOP Bumi per meter persegi.
 - (2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek pajak berupa tanah merupakan hasil konversi NIR per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian tanah ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
 - (3) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman untuk:
 - a. usaha bidang perikanan berupa areal pembudidayaan ikan adalah sebesar nilai jual pengganti; dan
 - b. kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf serta tempat rekreasi adalah sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus ke samping dengan klasifikasi NJOP permukaan bumi berupa tanah di sekitarnya.
8. Di antara Pasal 8 dan Pasal 9 disisipkan satu Pasal, yakni Pasal 8A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8A

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf a dihitung melalui Penilaian Massal.
- (2) Dalam hal Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat, penghitungan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan objek pajak umum dilakukan melalui Penilaian Individual.

- (3) NJOP Bumi atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dan NJOP Bangunan objek pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf b dihitung melalui Penilaian Individual.
9. Ketentuan Pasal 9 ditambah 1 (satu) ayat yakni ayat (3) sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Penilaian Massal dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
 - (2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.
 - (3) Dalam hal tidak terdapat transaksi jual beli, NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.
10. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 11 diubah sehingga Pasal 11 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP Bangunan per meter persegi.
 - (2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai Bangunan per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian Bangunan ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.
 - (3) NJOP Bangunan Objek Pajak Umum Pasal 7 ayat (2) huruf b dihitung baik melalui Penilaian Massal maupun Penilaian Individual.
 - (4) NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus Pasal 7 ayat (2) huruf c dihitung melalui Penilaian Individual.
 - (5) Penilaian Individual untuk Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
11. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 12 diubah, serta ditambahkan 1 (satu) ayat yakni ayat (3) sehingga Pasal 12 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12

- (1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal

- 11 ayat (3) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap JPB.
- (2) JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:
- a. perumahan;
 - b. perkantoran;
 - c. pabrik;
 - d. toko/apotek/pasar/ruko;
 - e. rumah sakit/klinik;
 - f. olah raga/rekreasi;
 - g. hotel/restoran/wisma;
 - h. bengkel/gudang/pertanian;
 - i. gedung pemerintah;
 - j. lain-lain;
 - k. bangunan tidak kena pajak;
 - l. bangunan parkir;
 - m. apartemen/kondominium;
 - n. pompa bensin (kanopi);
 - o. tangki minyak; dan
 - p. gedung sekolah.
- (3) Klasifikasi JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran A1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
12. Ketentuan Pasal 13 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8A ayat (2) dan ayat (3) dilakukan dengan metode:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
 - (2) Khusus untuk Penilaian Individual NJOP Bangunan dengan metode nilai jual pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan menghitung Bumi dan Bangunan sebagai satu kesatuan kemudian dikurangi dengan NJOP Bumi yang diperoleh dari Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8A ayat (2).
13. Di antara Pasal 13 dan Pasal 14 disisipkan tiga Pasal, yakni Pasal 13A, Pasal 13B dan Pasal 13C, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13A

- (1) Proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 12 dilaksanakan oleh Pejabat Penilai.
- (2) Persyaratan Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau jumlah Pejabat Penilai tidak mencukupi, Bupati dapat menunjuk Petugas Penilai yang bersifat sementara, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. mengukuhkan kembali Petugas Penilai yang telah ditunjuk sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini; dan/atau
 - b. menunjuk pegawai negeri sipil yang akan diproyeksikan sebagai Pejabat Penilai sesuai dengan kualifikasi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pejabat Penilai.
- (4) Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), melaksanakan Penilaian PBB-P2 sampai dengan diangkatnya Pejabat Penilai berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang jumlahnya sesuai kebutuhan Pemerintah Daerah.
- (5) Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b wajib memenuhi persyaratan:
 - a. telah mengikuti dan lulus pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2;
 - b. memiliki kemampuan melakukan Penilaian PBB-P2; dan
 - c. telah mengikuti dan lulus sertifikasi penilai PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Kemampuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b ditentukan berdasarkan penilaian oleh Bupati.
- (7) Pemenuhan sertifikasi penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama Penilaian PBB-P2 dengan penilai publik dan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi pada bidang Penilaian PBB-P2, dalam hal:
 - a. belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3);
 - b. jumlah dan kualifikasi Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang tersedia belum mencukupi; dan
 - c. optimalisasi penerimaan PBB-P2.

Pasal 13B

- (1) Teknis Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 13A dilaksanakan dengan mengacu pada pedoman pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam huruf A1 lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Teknis pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk objek pajak yang dalam proses penilaiannya menggunakan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dapat dilengkapi dengan buletin teknis Penilaian PBB-P2 sebagai panduan bagi Pemerintah Daerah.
- (3) Buletin teknis Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun dan diterbitkan oleh Menteri melalui Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan.

Pasal 13C

Dalam proses pelaksanaan Penilaian PBB-P2, Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan sistem informasi dan teknologi sesuai kebutuhan Daerah.

14. Ketentuan Pasal 15 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

- (1) Bupati menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (2) Dalam rangka pemantauan perkembangan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati melakukan pengukuran rata-rata rasio perbandingan NJOP dibandingkan dengan harga pasar dan/atau pengukuran tendensi sentral.
- (3) Hasil pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi salah satu dasar pelaksanaan penilaian kembali dalam rangka pemutakhiran NJOP Bumi dan Bangunan.

15. Ketentuan Pasal 16 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) Tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen).
- (2) Tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berupa lahan produksi pangan dan lahan ternak ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen).

16. Ketentuan ayat (2) Pasal 40 diubah, yakni ayat (3) sehingga Pasal 40 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 40

- (1) Pendaftaran Wajib dan/atau Objek Pajak Reklame dan PAT dengan melampirkan berkas sebagai berikut:
 - a. fotokopi kartu tanda penduduk bagi Wajib Pajak pribadi atau fotokopi kartu tanda penduduk wakil perusahaan bagi Wajib Pajak Badan;
 - b. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - c. fotokopi akta pendirian perusahaan; dan/atau
 - d. nomor induk berusaha bagi Wajib Pajak Badan.
- (2) Khusus Wajib Pajak Reklame, selain melampirkan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pendaftaran disertai:
 - a. keterangan mengenai:
 1. jenis Reklame;
 2. ukuran Reklame;
 3. masa penyelenggaraan Reklame;
 4. lokasi;
 5. produk yang menjadi konten/isi Reklame; dan
 6. gambar/naskah Reklame yang akan dipasang.
 - b. surat pernyataan tidak keberatan dari pemilik bidang tanah, lahan pemukiman, rumah/bangunan, lahan pertanian atau lahan perkebunan, tempat Reklame dipasang; dan
 - c. salinan kontrak kerja/perjanjian/perikatan untuk reklame yang menggunakan kontrak kerja/perjanjian/perikatan.

17. Di antara Pasal 40 dan Pasal 41 ditambahkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 40A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 40A

- (1) Setiap calon Wajib Pajak Reklame mendaftarkan sebagai Wajib Pajak dalam jangka waktu paling

lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum Reklame dipasang.

- (2) Setiap yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah/ Pengusahaan Air Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pendaftaran sebagai Wajib Pajak paling lambat 15 (lima belas) hari kalender sebelum pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak mendaftarkan diri, Kepala Perangkat Daerah dapat:
 - a. menyampaikan surat teguran belum mendaftar yang diterbitkan 7 (tujuh) hari kalender setelah jangka waktu pendaftaran;
 - b. memasang media peringatan bagi wajib pajak yang tidak mendaftarkan diri setelah 21 (dua puluh satu) hari kalender sejak surat teguran disampaikan; dan
 - c. menerbitkan NPWPD, NOP, dan/atau NOPD, secara jabatan setelah melewati 7 (tujuh) hari kalender sejak media peringatan dipasang.
- (4) Format surat teguran belum mendaftar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan media peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b tercantum pada huruf Q dan huruf R dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

18. Ketentuan Pasal 50 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 50

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, Bupati atau Kepala Perangkat Daerah dapat melakukan penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan, secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak.
- (2) Dalam hal penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan, secara jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Kepala Perangkat Daerah menerbitkan keputusan dalam jangka waktu paling lama Bulan November tahun berjalan.
- (3) Dalam hal penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan, atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Kepala Perangkat Daerah menerbitkan keputusan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.

- (4) Dalam hal keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diterbitkan setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) bulan, permohonan Wajib Pajak dianggap disetujui.
- (5) Penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang Wajib Pajak:
 - a. tidak memiliki tunggakan Pajak; dan
 - b. tidak sedang mengajukan upaya hukum berupa keberatan, banding, gugatan, atau peninjauan kembali.
- (6) Penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), khusus untuk Wajib Pajak Reklame dan Wajib PAT harus melampirkan surat keterangan dari Kepala Desa bahwa objek Pajak dimaksud sudah tidak ada.
- (7) NOPD sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat dinonaktifkan dalam kondisi:
 - a. masih terdapat sengketa atas tanah/ bangunan dengan dibuktikan oleh para pihak yang bersengketa;
 - b. terdapat penetapan ganda;
 - c. penggabungan NOPD; dan
 - d. tidak ada objek pajak.
- (8) Untuk NOPD yang telah 5 (lima) tahun berturut-turut pajaknya belum dibayarkan, penonaktifan dilakukan pada tahun ke 6 (enam).
- (9) Syarat permohonan penonaktifan dan/atau penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. salinan kartu tanda penduduk atau salinan identitas diri lainnya;
 - b. salinan akta pendirian dan legalitas perusahaan atau lembaga, bagi Wajib Pajak Badan;
 - c. salinan surat bentuk perizinan bagi yang diwajibkan memiliki izin;
 - d. foto lokasi dan/atau denah objek;
 - e. surat pernyataan mengenai kepemilikan NPWPD, NOP dan/atau NOPD ganda dan salinan semua kartu NPWPD, NOP dan/atau NOPD yang dimiliki, untuk Wajib Pajak yang memiliki lebih dari satu NPWPD, NOP dan/atau NOPD;
 - f. dokumen yang menunjukkan bahwa Wajib Pajak telah menutup atau menghentikan usahanya dan/atau bukti kepemilikan objek Pajak;
 - g. bukti pembayaran Pajak untuk persyaratan penghapusan.

- h. bermeterai yang menyatakan objek Pajak tidak dalam sengketa; dan
 - i. dokumen lain yang dibutuhkan terkait objek Pajak, Subjek Pajak, dan/atau Wajib Pajak.
- (10) Penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), khusus untuk Wajib Pajak Badan dilakukan setelah proses pembubaran Badan tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (11) Dalam hal sistem elektronik belum tersedia atau terkendala, penonaktifan dan/atau penghapusan dapat dilakukan dengan mengisi formulir permohonan.
- (12) Formulir permohonan penonaktifan/penghapusan/pengaktifan kembali tercantum pada huruf S dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
19. Di antara Pasal 50 dan Pasal 51 disisipkan 3 (tiga) Pasal, yakni Pasal 50A, Pasal 50B dan Pasal 50C sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 50A

- (1) Kepala Perangkat Daerah atau Pejabat yang ditunjuk melakukan:
- a. verifikasi; dan
 - b. klarifikasi.
- dalam pelaksanaan penonaktifan dan/atau penghapusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1).
- (2) Verifikasi dan klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dilengkapi dengan berita acara sebagai dasar Laporan hasil Penelitian.
- (3) Dalam hal:
- a. terdapat data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh pejabat Badan yang menunjukkan bahwa Wajib Pajak memenuhi kondisi tertentu untuk dilakukan penonaktifan/penghapusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1); dan/atau
 - b. Wajib Pajak tidak mengajukan permohonan penonaktifan/penghapusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1).
- pemeriksaan atau verifikasi dalam rangka Penonaktifan dan/atau penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara jabatan.
- (4) Laporan hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai bahan pertimbangan Perangkat Daerah dalam menerbitkan keputusan.

- (5) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat berupa mengabulkan atau menolak permohonan Wajib Pajak baik sebagian atau seluruhnya yang ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan sejak permohonan lengkap diterima.
- (6) Jika setelah diterbitkan surat penolakan penonaktifan/penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) melunasi utang pajak, maka Wajib Pajak dapat mengajukan kembali permohonan penonaktifan/penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (7) Permohonan penonaktifan/penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dianggap sebagai permohonan baru.
- (8) Dalam hal diperlukan untuk mendukung kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perangkat Daerah dapat melakukan pemeriksaan lapangan.

Pasal 50B

- (1) Kepala Perangkat Daerah karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat melakukan pengaktifan dan/atau penerbitan kembali NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan.
- (2) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mengajukan permohonan pengaktifan dan/atau penerbitan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara tertulis dengan menggunakan Bahasa Indonesia kepada Kepala Perangkat Daerah.
- (3) Pengaktifan dan/atau penerbitan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara elektronik dengan melengkapi data dan dokumen pendukung.
- (4) Dalam hal sistem elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum tersedia atau terkendala, pendaftaran Pajak dapat dilakukan dengan mengisi formulir permohonan pengaktifan dan/atau penerbitan Kembali.
- (5) Syarat permohonan pengaktifan dan/atau penerbitan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdiri atas:
 - a. salinan kartu tanda penduduk atau salinan identitas diri lainnya;
 - b. salinan akta pendirian dan legalitas perusahaan atau lembaga, bagi Wajib Pajak Badan;
 - c. salinan surat bentuk perizinan bagi yang diwajibkan memiliki izin;
 - d. foto lokasi dan/atau denah objek;
 - e. surat pernyataan mengenai kepemilikan NPWPD, NOP dan/atau NOPD ganda dan salinan semua kartu NPWPD, NOP dan/atau

- NOPD yang dimiliki, untuk Wajib Pajak yang memiliki lebih dari satu NPWPD, NOP dan/atau NOPD;
- f. dokumen yang menunjukkan bahwa Wajib Pajak tidak menutup atau tidak menghentikan usahanya dan/ atau bukti kepemilikan objek pajak; dan
 - g. surat pernyataan bermaterai yang menyatakan objek Pajak tidak dalam sengketa.
- (6) Dalam hal pengurusan permohonan pengaktifan dan/atau penerbitan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikuasakan, kuasa harus membawa surat kuasa khusus dan salinan identitas kuasa Wajib Pajak.

Pasal 50C

- (1) Kepala Perangkat Daerah atau Pejabat yang ditunjuk melakukan:
 - a. verifikasi; dan
 - b. klarifikasidalam pelaksanaan pengaktifan dan/atau penerbitan kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50B ayat (1).
- (2) Verifikasi, klarifikasi, penelitian administratif dan/atau penelitian lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi berita acara sebagai dasar laporan hasil Penelitian.
- (3) Dalam hal:
 - a. terdapat data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh pejabat Badan yang menunjukkan bahwa Wajib Pajak memenuhi kondisi tertentu untuk dilakukan pengaktifan; dan/atau penerbitan kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50B ayat (1); dan/atau
 - b. Wajib Pajak tidak mengajukan permohonan pengaktifan dan/atau penerbitan kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50B ayat (1).pemeriksaan atau verifikasi dalam rangka pengaktifan dan/atau penerbitan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara jabatan.
- (4) Laporan hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai bahan pertimbangan Perangkat Daerah dalam menerbitkan keputusan.
- (5) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat berupa mengabulkan atau menolak permohonan Wajib Pajak, untuk sebagian atau seluruhnya yang ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan sejak permohonan lengkap diterima.

20. Di antara Pasal 73 dan Pasal 74 disisipkan 3 (tiga) Pasal, yakni Pasal 73A, 73B dan 73C sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 73A

Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah harus memenuhi persyaratan :

- a. diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas dan bukti yang sah.
- b. untuk permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak Daerah, melampirkan dokumen sebagai berikut:
 1. mengisi formulir permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah sebagaimana terlampir dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 2. fotokopi KTP wajib pajak dan kuasanya (jika dikuasakan);
 3. surat kuasa (jika dikuasakan);
 4. fotokopi NPWP wajib pajak;
 5. fotokopi buku rekening sesuai KTP;
 6. surat pernyataan transfer bermaterai;
 7. asli bukti bayar pajak daerah yang telah disetorkan;
 8. fotokopi surat pernyataan waris atau akta pembagian waris, apabila wajib pajak meninggal dunia dan KK (asli diperlihatkan);
 9. surat pernyataan kronologis bermaterai dari wajib pajak; dan
 10. dokumen pendukung pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah lainnya yang sah sesuai aspek alasan pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah lainnya.

Pasal 73B

- (1) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah atau retribusi daerah dilakukan melalui bagian pelayanan administrasi pajak daerah diverifikasi kelengkapan persyaratan berkas dokumen sebagaimana dimaksud pada Pasal 73A.
- (2) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah kepada Bupati paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah pembayaran pajak daerah terutang dibayarkan ke rekening kas daerah.
- (3) Hasil verifikasi dokumen secara administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. penolakan, karena melewati batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2);

- b. penolakan, karena syarat dinyatakan belum lengkap;
 - c. diterima dengan memberikan tanda terima dan memproses permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah apabila persyaratan dinyatakan lengkap.
- (4) Terhadap permohonan yang ditolak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, Wajib Pajak atau Wajib Retribusi dapat mengajukan kembali permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
 - (5) Terhadap permohonan yang diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, Perangkat Daerah akan melakukan pemeriksaan lebih lanjut.
 - (6) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat berupa:
 - a. penolakan, Kepala Perangkat Daerah harus memberikan surat penolakan yang disertai dengan alasannya.
 - b. diterima dengan memproses berkas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah atau retribusi daerah sampai dengan tahap pencairan.
 - (7) Terhadap hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan dan Laporan Hasil Pemeriksaan.
 - (8) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan kelebihan pembayaran pajak daerah atau retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus memberikan keputusan.
 - (9) Keputusan atas permohonan Wajib Pajak atau Wajib Retribusi dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya pajak daerah atau retribusi daerah terutang.
 - (10) Apabila setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (8) Bupati tidak memberikan keputusan, maka permohonan pengembalian pembayaran pajak daerah atau retribusi daerah tersebut dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu 1 bulan.

Pasal 73C

- (1) Berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap berkas permohonan restitusi, sesuai dengan Pasal 73B ayat (6) huruf b, Bupati dapat menerbitkan Keputusan Bupati tentang persetujuan penggunaan Belanja Tidak Terduga

- untuk pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak daerah.
- (2) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait dengan persetujuan penggunaan Belanja Tidak Terduga untuk pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak daerah dikembalikan kepada Kepala Perangkat Daerah yang selanjutnya dapat diterbitkan SKPDLB.
 - (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
21. Ketentuan ayat (4) dan ayat (5) Pasal 75 diubah, serta ditambahkan 4 (empat) ayat, yakni ayat (6), ayat (7), ayat (8) dan ayat (9), sehingga Pasal 75 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 75

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Kepala Perangkat Daerah dapat melakukan pembetulan STPD, SPPT, SKPD, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (3) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Kepala Perangkat Daerah menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.
- (4) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mengajukan permohonan pembetulan atau pembatalan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia kepada Bupati atau Kepala Perangkat Daerah.
- (5) Persyaratan permohonan pembetulan atau pembatalan terdiri dari:
 - a. salinan KTP/Kartu Tanda Penduduk/Identitas diri lainnya;
 - b. salinan akta pendirian dan legalitas perusahaan atau Lembaga, bagi wajib pajak badan;
 - c. salinan surat bentuk perizinan bagi yang diwajibkan memiliki izin;
 - d. foto lokasi dan/atau denah objek;
 - e. surat pernyataan bermaterai yang menyatakan objek pajak tidak dalam sengketa;
 - f. SPOP dan LSPOP; dan
 - g. salinan bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah, berupa sertifikat, dan/atau akta peralihan hak.

- (6) Selain harus memenuhi ketentuan dimaksud pada ayat (5) wajib pajak reklame harus melampirkan juga salinan kontrak kerja/perjanjian/perikatan untuk reklame yang menggunakan kontrak.
 - (7) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati atau Kepala Perangkat Daerah dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
 - (8) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati atau Kepala Perangkat Daerah wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
 - (9) Pelaksanaan hasil penelitian dituangkan dalam berita acara hasil penelitian sebagai bahan pertimbangan Bupati atau Kepala Perangkat Daerah dalam menerbitkan Keputusan.
 - (10) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan Pajak; atau
 - b. membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun ketetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
22. Ketentuan Pasal 97 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 97

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku:

1. Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 28 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Reklame (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2011 Nomor 28) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 67 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 28 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Reklame (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2020 Nomor 67);

2. Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 44 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Air Tanah (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2011 Nomor 44);
3. Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 5 Tahun 2014 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Daftar Himpunan Ketetapan Pajak, Klasifikasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak, dan Ketetapan Terendah Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2014 Nomor 5), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 155 Tahun 2022 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 5 Tahun 2014 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Daftar Himpunan Ketetapan Pajak, Klasifikasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Ketetapan Terendah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2022 Nomor 156);
4. Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 12 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan dan Pengelolaan Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2017 Nomor 12); dan
5. Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Penilaian Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah kabupaten Tasikmalaya Tahun 2021 Nomor 12),
dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
23. Di antara ketentuan huruf A dan huruf B Lampiran Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pajak Reklame, dan Pajak Air Tanah diubah, disisipkan 1 (satu) huruf yakni huruf A1, dan ditambahkan 3 (tiga) huruf yakni huruf Q, huruf R, dan huruf S sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Singaparna
pada tanggal 1 Desember 2025
BUPATI TASIKMALAYA,



CECEP NURUL YAKIN

Diundangkan di Singaparna
pada tanggal 1 Desember 2025
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TASIKMALAYA,



MOHAMAD ZEN

BERITA DAERAH KABUPATEN TASIKMALAYA TAHUN 2025 NOMOR 60 TAHUN 2025

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA
NOMOR 60 TAHUN 2025
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI
NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN, PAJAK
REKLAME, DAN PAJAK AIR TANAH

A1. PEDOMAN PELAKSANAAN PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

1. Istilah atau Terminologi

Istilah atau terminologi yang digunakan dalam Pedoman Penilaian PBB-P2 ini adalah sebagai berikut:

- a. Blok adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan PBB-P2 dalam 1 (satu) wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan. Penentuan batas blok tidak terikat pada batas RT/RW dan sejenisnya dalam 1 (satu) desa/kelurahan.
- b. Sket adalah gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, ZNT, dan lain sebagainya dalam 1 (satu) wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
- c. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan Daerah.
- d. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah formulir yang digunakan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak untuk melaporkan data rinci objek PBB-P2.
- e. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam SPOP dan LSPOP.
- f. Peta Zona Nilai Tanah atau yang selanjutnya disebut Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai 1 (satu) NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam 1 (satu) wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat pada batas blok.
- g. Penilaian dengan bantuan komputer/*Computer Assisted Valuation* (CAV) adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
- h. Analisis *Buggerlijke Openbare Werken* (BOW) adalah perhitungan biaya dengan mengalikan setiap satuan harga dengan unit pekerjaan yang dilakukan, yang biasanya digunakan untuk proyek padat karya sederhana.

II. OBJEK DAN METODE PENILAIAN PBB-P2

a. Objek PBB-P2

1. Objek Pajak Umum

Objek pajak umum terdiri atas:

a. Objek Pajak Standar

Objek pajak standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria berikut:

Tanah : $\leq 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4

Luas Bangunan : $\leq 1.000 \text{ m}^2$

b. Objek Pajak Nonstandar

Objek pajak nonstandard adalah objek-objek pajak yang memenuhi minimal salah satu dari kriteria-kriteria berikut:

Tanah : $> 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah lantai > 4

Luas Bangunan : $> 1.000 \text{ m}^2$

2. Objek Pajak Khusus

Objek pajak khusus merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:

a. jalan tol;

b. bandar udara;

c. stasiun;

d. bendungan;

e. pelabuhan, dermaga, galangan kapal;

f. lapangan golf;

g. stadion;

h. sirkuit balap;

i. pabrik semen/pupuk;

j. tempat rekreasi;

k. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;

l. pipa minyak, air, atau gas;

m. stasiun pengisian bahan bakar;

n. menara; dan

o. Bangunan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

termasuk objek pajak khusus adalah Bangunan yang berada di bawah permukaan Bumi, baik yang menjadi bagian dari Bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf o maupun yang berdiri sendiri.

III. Metode Penilaian

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis

Metode ini dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Metode ini terutama diterapkan untuk penentuan NJOP Bumi dan dapat juga digunakan untuk menentukan NJOP Bangunan atas objek pajak tertentu.

2. Nilai perolehan baru

Metode ini dilakukan dengan cara memperhitungkan seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek Bangunan baru pada saat penilaian dan dikurangi penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek Bangunan. Perkiraan biaya

dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama Bangunan, material dan fasilitas lainnya.

3. Nilai jual pengganti

Metode nilai jual pengganti dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa atau penjualan dalam 1 (satu) tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/atau hak pengusaha, yang selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Metode ini pada umumnya diterapkan untuk objek komersial, yang dibangun untuk usaha atau menghasilkan pendapatan, seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, bandar udara, pelabuhan, tempat rekreasi, dan lain sebagainya.

Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan metode ini dipakai juga sebagai alat pengujian terhadap nilai yang dihasilkan dengan metode lainnya.

IV. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN

Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah masing-masing. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP yang ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.

Proses Penilaian PBB-P2 tersebut diawali dengan tahapan persiapan yang terdiri dari:

1. menyusun Rencana Kerja;
2. menyiapkan SPOP, LSPOP, dan LKOK;
3. menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan dalam Penilaian Massal atau Penilaian Individual; dan
4. mengumpulkan data-data lama, sebagai pelengkap, dari objek pajak yang akan dinilai.

Di samping tahapan persiapan, proses Penilaian PBB-P2 baik untuk Penilaian Massal maupun penilaian individual memerlukan pelaksanaan konversi NJOP yang tahapannya dilakukan setelah proses penilaian, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.
2. Nilai Bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.
3. Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari 1 (satu) Bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh Bangunan dan dibagi luas seluruh Bangunan. Nilai Bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.

Penilaian Bumi dan/atau Bangunan dalam rangka pemungutan PBB-P2 dapat dilaksanakan dengan cara Penilaian Massal dan/atau Penilaian Individual.

A. Penilaian masal

Dalam sistem ini, NJOP Bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Dalam melakukan Penilaian Massal, baik untuk tanah maupun Bangunan dapat menggunakan CAV.

1. Penilaian Tanah

Pembuatan konsep Sket/Peta ZNT dan penentuan NIR.

a. Batasan-batasan dalam pembuatan Sket/Peta ZNT

- 1) ZNT dibuat per kelurahan/desa.
- 2) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah.

Contoh:

No	NIR	PENULISAN
1.	Rp1.500.000,00	1.500,00
2.	Rp220.000,00	220,00
3.	Rp22.500,00	22,50
4.	Rp6.000,00	6,00

- 3) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.

b. Bahan-bahan yang diperlukan:

- 1) Peta desa/kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya yang digunakan sebagai dasar pembuatan Peta ZNT akhir.
- 2) File data tahun terakhir serta Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) yang digunakan untuk standardisasi nama jalan.
- 3) Buku klasifikasi NJOP tahun terakhir.
- 4) Data yang dipakai untuk pembandingan dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standardisasi nama jalan.
- 5) Alat-alat tulis.

c. Proses pembuatan Sket/Peta Znt

1) Tahap persiapan

Tahapan persiapan meliputi kegiatan:

- a) Menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan pembuatan ZNT, meliputi peta Wilayah kabupaten/kota, peta desa/kelurahan, Peta ZNT dan peta Blok.
- b) Menyiapkan data dari instansi yang membidangi pendapatan Daerah yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Bupati tentang Klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi dan Bangunan, dan lain sebagainya.
- c) Menyiapkan data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah, seperti data jenis penggunaan tanah dan data potensi pengembangan wilayah berdasarkan RT/RW dari instansi/lembaga yang berwenang

- menyediakan data kewilayahan, pertanahan, dan RT/RW.
- d) Pembuatan rencana pelaksanaan meliputi rencana anggaran dan biaya, jumlah personil, serta jadwal kegiatan dengan mengacu pada Keputusan Bupati.
- 2) Pengumpulan data harga jual
- a) Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau Bangunan.
- b) Sumber data berasal dari PPAT, notaris, lurah/kepala desa, agen properti, penawaran penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran, media elektronik, dan sebagainya.
- c) Data lapangan yaitu data harga jual yang diperoleh di lapangan yang dianggap paling dapat dipercaya akurasi. Oleh karena itu, pencarian data langsung ke lapangan harus dilakukan baik untuk memperoleh data baru maupun mengecek data yang diperoleh di kantor.
- d) Semua data harga jual yang diperoleh agar ditulis dalam formulir data transaksi jual beli.
- e) Dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama jalan yang ada di setiap desa/kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama jalan.
- 3) Kompilasi Data
- a) Data yang terkumpul dalam masing-masing desa/kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/Bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.
- b) Kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.
- 4) Rekapitulasi data dan pemetaan data transaksi pada peta kerja ZNT
- a) Semua data yang diperoleh dimasukkan dalam formulir analisis penentuan nilai pasar wajar.
- b) Nomor data yang tertulis pada formulir data transaksi jual beli harus sama persis dengan nomor yang tertulis pada formulir analisis penentuan nilai pasar. Selanjutnya, nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada peta sebaran data.
- c) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data:
- (1) Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak berkenaan.
- (2) Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada faktor

yang mempengaruhi fluktuasi nilai properti dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar properti, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh. Perubahan nilai tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya.

- (3) Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan nilai pasar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran dan data dari PPAT/Notaris yang tidak sepenuhnya mencerminkan nilai pasar harus disesuaikan. Besar penyesuaian sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan di lapangan. Variasi besarnya persentase penyesuaian antara penilai satu dengan yang lain tidak dapat dihindari dan tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari nilai pasar. Untuk mendapatkan nilai tanah, data yang digunakan adalah data transaksi jual beli yang memenuhi harga pasar wajar. Oleh karena itu, data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan.
- (4) Angka persentase penyesuaian di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan pada data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu, sehingga di setiap wilayah dapat berbeda.
- 5) Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi
 - a) Tanah kosong, nilai pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
 - b) Tanah dan Bangunan
 - (1) Menentukan nilai Bangunan dengan menggunakan DBKB setempat.
 - (2) Nilai pasar dikurangi nilai Bangunan diperoleh nilai pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
- 6) Membuat batas imajiner ZNT
Batas imajiner dituangkan dalam konsep Peta ZNT yang telah berisi sebaran data transaksi dan/atau nilai pasar tanah. Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah:
 - a) Mengacu pada Peta ZNT lama bagi wilayah yang telah memiliki Peta ZNT.
 - b) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang telah dipetakan pada peta kerja ZNT.
 - c) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Nilai pasar tanah yang hampir sama;
 - (2) Memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;
 - (3) Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
 - (4) Mempunyai potensi nilai yang sama.
- 7) Analisis data penentuan NIR
- a) Data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam 1 (satu) ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - (1) Data relatif baru;
 - (2) Data transaksi atau penawaran yang wajar;
 - (3) Lokasi yang relatif berdekatan;
 - (4) Jenis penggunaan tanah/Bangunan yang relatif sama; dan
 - (5) Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.
 - b) Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR
Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - (1) Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu, penentuan NIR dilakukan dengan cara menghitung nilai rata-rata dari data transaksi tersebut.
 - (2) Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi, penentuan NIR dilakukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dan relatif sama nilai tanahnya setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.
 - (3) 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.
 - c) Pembuatan Peta ZNT akhir
 - (1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu desa/kelurahan.
 - (2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.
 - (3) Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja.
 - (4) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.

Contoh analisis data

1) Tabel data harga jual transaksi

No.	Identifikasi Objek	Data No. 1	Data No. 2	Data No. 3	Data No. 4
1	Alamat	Jl. Ciawi No. 3	Jl. Ciawi No. 7	Jl. Ciawi No. 12	Jl. Kenanga No. 8
2	Peruntukan Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
3	Ukuran				
	a. Tanah	20 m x 25 m	15 m x 17 m	15 m x 30 m	15 m x 19 m
	b. Bangunan	18 m x 15 m	12 m x 15 m	15 m x 20 m	12 m x 15 m

4	Tahun dibangun	2015	2015	2015	2015
5	Waktu transaksi penjualan	Akhir tahun 2021	Akhir tahun 2020	Akhir tahun 2022	Penawaran pada Juni 2024
6	Harga jual	Rp2.040.000.000,00	Rp820.800.000,00	Rp1.464.000.000,00	
7	Harga penawaran	-	-	-	Rp1.134.000.000,00
8	Spesifikasi Bangunan:				
	a. Lantai	Granit	Keramik	Granit	Granit
	b. Genteng		Beton	Beton	Beton
9	Biaya Pembangunan Baru Bangunan/m2 (tahun 2024)	Rp2.000.000,00	Rp1.800.000,00	Rp2.000.000,00	Rp2.000.000,00

Keempat data tersebut di atas, setelah diteliti adalah wajar untuk dijadikan data pembanding dan setelah dipetakan dalam peta kerja maka data pembanding di atas berada dalam 1 (satu) ZNT.

1) Analisis harga jual tanah per m2 untuk perhitungan tahun pajak 2025.

a) Jl. Ciawi No. 3

(nilai rupiah dalam ribuan)

Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp. 2.040.000,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 540.000
	Nilai Tanah	Rp 1.500.000,00
(:)	Luas Tanah	500
	Nilai Tanah/m2	Rp 3.000,00
	a. Penyesuaian Waktu + 12% (+)12% x Rp 3.000,00	Rp 360,00
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp 0,00
	Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp 3.360,00

b) Jl. Ciawi No. 7

(nilai rupiah dalam ribuan)

Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp. 820.800,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 324.000,00
	Nilai Tanah	Rp 496.800,00
(:)	Luas Tanah	180
	Nilai Tanah/m2	Rp 2.760,00
	a. Penyesuaian Waktu + 16% (+)16% x Rp 2.760,00	Rp 441,60
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp 0,00
	Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp 3.201,60

c) Jl. Ciawi No. 12

(nilai rupiah dalam ribuan)

Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp. 1.464.000,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 600.000,00
	Nilai Tanah	Rp 864.000,00
(:)	Luas Tanah	300
	Nilai Tanah/m ²	Rp 2.880,00
	a. Penyesuaian Waktu + 8% (+) 8% x Rp 2.880,00	Rp 230,40
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp 0,00
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp 3.110,40

d) Jl. Ciawi No. 8

(nilai rupiah dalam ribuan)

Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp. 1.134.000,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 360.000,00
	Nilai Tanah	Rp 774.000,00
(:)	Luas Tanah	180
	Nilai Tanah/m ²	Rp 4.300,00
	a. Penyesuaian Waktu + 0%	Rp. 0,00
	b. Penyesuaian Jenis Data (-)10%: (-)10% x Rp 4.300,00	Rp. 430,00
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp 3.870,00

Contoh analisis penyesuaian atas faktor waktu transaksi:
Untuk menganalisis persentase atas waktu transaksi dapat dilakukan dengan membandingkan 2 (dua) data atau lebih yang mempunyai ciri-ciri yang hampir sama yang dalam contoh ini adalah data (a) dan (c).

Cara analisis:

$$\frac{\text{Rp. 3000} - \text{Rp. 2.880}}{\text{Rp. 2.880}} \times 100\% = 4,16\%$$

nilai penyesuaian sebesar 4,16% (dibulatkan menjadi 4%) menunjukkan adanya kenaikan nilai tanah setiap tahunnya.

2) Penentuan NIR

2) Penentuan NIK						
No.	FAKTOR-FAKTOR PENYESUAIAN	ZNT BERDASARKA N KONSEP (TAHUN PENYESUAIAN)	PENYESUAIAN (%)			
			DATA NO. 1	DATA NO. 2	DATA NO. 3	DATA NO. 4
(harga dalam ribuan rupiah)						
Harga Jual Tanah per m ²			3.000	2.7 60	2.8 80	4.300

1.	Waktu Transaksi	Tahun 2024	+12%	+16%	+8%	
2.	Jenis Data					-10%
	Jumlah persentase penyesuaian		+12%	+16%	+8%	-10%
	Nilai yang telah disesuaikan		3.360	3.201,6	3.110,4	3.870
	Nilai dirata-rata					
	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)		3.385,5			

- a. Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja, dilakukan dengan ketentuan:
 - 1) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.
 - 2) Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya.
 - 3) NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan nilai jual Bumi.
- b. Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja, dilakukan dengan ketentuan:
 - 1) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat di bawah angka NIR.
 - 2) Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikuti bentuk spiral.
 - 3) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s.d. ZZ.
 - 4) ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.
- c. Pengisian formulir ZNT
ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- d. Membuat sket/Peta ZNT akhir, dilakukan dengan ketentuan:
 - 1) Tahap ini dileksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu desa/kelurahan.
 - 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak dan 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 desa/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 digunakan sebagai lampiran peraturan Kepala Daerah tentang

besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2. Dalam hal ini, sket/Peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara difotokopi dan tidak perlu diberi warna, tetapi kode ZNT dan NIR harus jelas.

1. Penilaian Bangunan dan penyusunan DBKB

a. Survei

Untuk menyusun/membuat DBKB dilakukan survei kuantitas terhadap model Bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok Bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW.

Dengan survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan metode nilai perolehan baru, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari Bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan CAV, maka biaya komponen Bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas Bangunan. Pelaksanaan survei kuantitas dipergunakan karena cara inilah yang paling mendasar dan terinci bila dibandingkan dengan cara-cara perhitungan yang lain, seperti unit terpasang, meter persegi dan indeks.

Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW merupakan cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan Bangunan baru. Mengingat 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. Pengelompokkan Bangunan

Pengelompokkan Bangunan dilakukan berdasarkan JPB sesuai dengan tipe konstruksinya yaitu:

- JPB 1 : perumahan
- JPB 2 : perkantoran
- JPB 3 : pabrik
- JPB 4 : toko/apotek/pasar/ruko
- JPB 5 : rumah sakit/klinik
- JPB 6 : olahraga/rekreasi
- JPB 7 : hotel/restoran/wisma
- JPB 8 : bengkel/gudang/pertanian
- JPB 9 : gedung pemerintah
- JPB 10 : lain-lain
- JPB 11 : Bangunan tidak kena pajak
- JPB 12 : Bangunan parkir
- JPB 13 : apartemen/kondominium
- JPB 14 : pompa bensin (kanopi)
- JPB 15 : tangki minyak
- JPB 16 : gedung sekolah

Berdasarkan JPB tersebut, DBKB dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu DBKB standar dan DBKB nonstandar.

1. DBKB Standar

a. Biaya Komponen Bangunan

- (1) Biaya komponen utama, merupakan biaya konstruksi utama Bangunan ditambah

komponen Bangunan lainnya per meter persegi lantai meliputi unsur-unsur komponen utama sebagai berikut:

- (a) Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, boplang).
 - (b) Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali).
 - (c) Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai).
 - (d) Pekerjaan dinding luar (plester dan pekerjaan cat).
 - (e) Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap, kecuali kaso dan reng).
 - (f) Pekerjaan sanitasi.
 - (g) Pekerjaan instalasi air bersih.
 - (h) Pekerjaan instalasi listrik.
 - (i) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyalaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah a sampai dengan h.
- (2) Biaya komponen material merupakan biaya material pada:
- (a) Atap
 - (b) Dinding (dinding dalam tanpa pintu dan jendela)
 - (c) Langit-langit
 - (d) Lantai
- (3) Biaya komponen fasilitas merupakan biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur-unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas Bangunan. Unsur-unsur yang termasuk dalam komponen fasilitas merupakan komponen ataupun sarana pelengkap dari Bangunan, seperti kolam renang, lapangan tenis, pendingin ruangan, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap.

b. Tahapan Pembuatan DBKB Standar

(1) Tahap 1

Menentukan dan membuat tipikal kelompok Bangunan sebagai model yang dianggap dapat mewakili Bangunan yang akan dinilai. Kriteria untuk menentukan kelompok Bangunan dapat ditinjau dari segi arsitektur, tata letak dan mutu bahan Bangunan, konstruksi serta luas Bangunan. Oleh karena itu, dalam tahap 1 ini, pekerjaan utama yang harus dilakukan adalah menentukan atau membuat model Bangunan. Menu layanan model-model tersebut tersedia di dalam program komputer.

(2) Tahap 2

Menghitung volume setiap jenis pekerjaan untuk setiap model Bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur atau menghitung panjang, luas atau isi dari setiap jenis pekerjaan sesuai dengan satuan yang dipakai atas dasar data yang terkumpul, baik dari gambar denah, tampak, potongan atau peninjauan langsung ke lapangan. Pengukuran atau perhitungan atas dasar data yang berupa gambar, harus diperhatikan skala yang dipakai.

(3) Tahap 3

Mengumpulkan data upah pekerja dan harga bahan Bangunan setempat. Harga bahan Bangunan dan upah tersebut kemudian dianalisis untuk mendapatkan harga pasar yang wajar, dalam arti harga/upah tersebut tidak terlalu mahal atau tidak terlalu murah serta berlaku standar di kawasan setempat.

(4) Tahap 4

Harga upah pekerja dan bahan Bangunan setempat yang sudah dianalisis (hasil pekerjaan tahap 3) dimasukkan ke dalam formula analisis BOW (koefisien analisis satuan harga Bangunan untuk menyusun RAB) yang sudah tersedia dalam CAV, untuk mendapatkan harga satuan pekerjaan.

(5) Tahap 5

Memasukkan volume setiap jenis pekerjaan (hasil pekerjaan tahap 2) dan harga satuan setiap jenis pekerjaan (hasil pekerjaan tahap 4) ke dalam suatu format rencana anggaran biaya Bangunan agar diperoleh biaya dasar setiap jenis pekerjaan atau biaya dasar total yang dikeluarkan untuk pembuatan sebuah model Bangunan.

(6) Tahap 6

Melakukan pengelompokan biaya dasar jenis pekerjaan pada tahap 5 sesuai biaya komponen bangunannya, yakni biaya komponen utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas, sebagaimana disebutkan di atas.

(7) Tahap 7

Melakukan penjumlahan seluruh pekerjaan pada masing-masing komponen pada tahap 6 agar diperoleh biaya dasar per komponen Bangunan untuk keseluruhan model Bangunan.

(8) Tahap 8

Membagi biaya dasar setiap komponen Bangunan dengan luas Bangunan keseluruhan untuk mendapatkan biaya dasar setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan.

(9) Tahap 9

Bangunan, maka dilakukan penjumlahan setiap komponen yang ada untuk memperoleh biaya dasar keseluruhan Bangunan.

Selanjutnya, untuk memperoleh Biaya Pembuatan Bangunan baru maka perlu dilakukan penyesuaian dengan cara mensubstitusikan faktor-faktor biaya (Faktor Penyelaras) yang mempengaruhi biaya dasar Bangunan ke dalam perhitungan biaya dasar Bangunan yang telah diperoleh.

Faktor-faktor penyelaras tersebut adalah:

- (a) Koreksi BOW.
- (b) Biaya-biaya tak terduga proyek.
- (c) Jasa pemborong.
- (d) PPN.
- (e) Biaya jasa konsultan perancang dan pengawas.
- (f) Perizinan.
- (g) Suku bunga kredit selama pembangunan.

(10) Tahap 10

Dilakukan substitusi terhadap faktor-faktor penyelaras (hasil tahap 9) terhadap biaya dasar setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan, untuk memperoleh biaya pembuatan baru setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan.

(11) Tahap 11

Penilaian terhadap suatu Bangunan dilakukan atas dasar biaya pembuatan baru per meter persegi lantai Bangunan setiap komponen Bangunan, setelah memperhitungkan adanya faktor penyusutan.

Keterangan:

Setiap tahun, DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan atau material Bangunan dan upah pekerja yang berlaku di wilayah kabupaten/kota setempat.

2. DBKB Nonstandar

a) Biaya Komponen Bangunan

- (1) Biaya komponen utama merupakan biaya komponen penyusun struktur rangka Bangunan, baik struktur atas maupun struktur bawah yang terdiri dari pondasi, pelat lantai, kolom, balok, tangga, dan dinding geser.
- (2) Biaya komponen material merupakan biaya komponen pelapis (kulit) struktur rangka Bangunan. Komponen material Bangunan dibedakan menjadi 7 (tujuh) jenis, yaitu:
 - (a) material dinding dalam (MDD) merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur Bangunan.
Contoh: papan gipsium, kayu lapis, tripleks dan pasangan dinding bata, dan lain sebagainya.
 - (b) material dinding luar (MDL) merupakan material pembentuk Bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur Bangunan bagian luar.

Contoh: beton pracetak, kaca, celcon (cilicon block) dan pasangan dinding bata.

- (c) pelapis dinding dalam (PDD) merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari MDD.

Contoh: kaca, kertas dinding (wallpaper), granit, marmer, keramik, dan cat.

- (d) pelapis dinding luar (PDL) merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) MDL.

Contoh: kaca, granit, marmer, keramik dan cat.

- (e) langit-langit (LL) merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah.

Contoh: papan gipsum, akustik, tripleks dan eternit.

- (f) penutup atap (PA) merupakan material penutup rangka atap bagian atas.

Contoh: plat beton, genteng keramik, genteng pres beton, genteng tanah liat, asbes gelombang, seng gelombang, genteng sirap, dan spandek.

- (g) penutup lantai (PL) merupakan material Bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai. Contoh: granit, marmer, keramik, karpet, vinil, lantai kayu, ubin PC abu-abu, ubin teraso, dan semen.

- (3) Biaya komponen fasilitas merupakan biaya komponen pelengkap fungsi Bangunan. Komponen fasilitas ini dibedakan menjadi 22 (dua puluh dua) jenis yaitu:

- (a) Pendingin ruangan, dibedakan menjadi dua bagian:

- i. Sistem pendinginan terpusat (sentral), di mana pengaturan sistem pendinginan dilakukan terpusat pada satu ruang kontrol;
- ii. Sistem pendinginan unit, di mana sistem pengontrol pendingin terdapat pada masing-masing alat pendingin.

Contoh:

- AC split, merupakan AC per unit yang memiliki 2 mesin yaitu blower dan kompresor;
 - AC window, merupakan AC per unit yang pendingin dan kompresornya menyatu dan dipasang pada dinding dengan cara membuat lubang; dan
 - AC floor, merupakan AC per unit berbentuk lemari yang memiliki kapasitas besar untuk mendinginkan ruangan dengan luasan besar.
- (b) Lift merupakan alat angkut berbentuk ruangan kecil (kotak) yang berfungsi untuk

- sirkulasi barang atau penumpang secara vertikal;
- (c) Eskalator merupakan alat angkut berupa tangga berjalan yang berfungsi untuk sirkulasi penumpang secara vertikal maupun horisontal;
 - (d) Pagar merupakan fasilitas pemisah atau pembatas Bangunan;
 - (e) Sistem proteksi api merupakan fasilitas proteksi terhadap bahaya kebakaran. Sistem proteksi api terdiri dari:
 - i. Hidran merupakan alat berupa pipa untuk menyiram air;
 - ii. Alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas (sprinkler);
 - iii. Alarm kebakaran merupakan alat peringatan terjadinya kebakaran; dan
 - iv. Interkom merupakan alat komunikasi untuk peringatan jika terjadi kebakaran.
 - (f) Genset merupakan fasilitas pembangkit tenaga listrik yang pada umumnya digunakan sebagai tenaga listrik cadangan;
 - (g) Sistem PABX merupakan fasilitas telekomunikasi di dalam gedung bertingkat. Sistem dimaksud adalah jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesin PABX (saluran ekstensi);
 - (h) Sumur artesis merupakan fasilitas Bangunan untuk penyediaan sarana air bersih selain air yang berasal dari PAM. Kedalaman sumur ini pada umumnya lebih dari 30 m (tiga puluh meter);
 - (i) Sistem air panas merupakan fasilitas Bangunan untuk penyediaan sarana air panas;
 - (j) Sistem kelistrikan merupakan fasilitas instalasi sistem kelistrikan di dalam Bangunan;
 - (k) Sistem perpipaan (plumbing) merupakan fasilitas instalasi sistem perpipaan baik pipa air kotor maupun pipa air bersih di dalam Bangunan;
 - (l) Sistem penangkal petir merupakan fasilitas untuk untuk menangkal sambaran petir pada gedung- gedung tinggi;
 - (m) Sistem pengolah limbah merupakan fasilitas untuk sistem pengolahan limbah lingkup kecil yang terdapat di dalam Bangunan, contohnya seperti tangki septik, peresapan atau STP (Sawage Treatment Plant);
 - (n) Sistem tata suara merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;
 - (o) Sistem video interkom merupakan fasilitas penghubung antar ruangan (lantai) dengan

- ruang pemanggil yang pada umumnya terdapat pada Bangunan apartemen;
- (p) Sistem pertelevisian merupakan fasilitas sistem pertelevisian yang terdapat di dalam gedung dimana dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu:
 - i. MATV (master antenna television) merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung;
 - ii. CCTV (close circuit television) merupakan jaringan kamera untuk sistem keamanan; dan
 - iii. TV Kabel dan Parabola.
 - (q) Sistem jaringan internet;
 - (r) Kolam renang;
 - (s) Perkerasan halaman dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:
 - i. Tipe konstruksi ringan dengan tebal rata-rata 6 cm (enam sentimeter) dan biasanya menggunakan bahan seperti paving block atau tanah yang dipadatkan;
 - ii. Tipe konstruksi sedang dengan tebal rata-rata
 - iii. 10 cm (sepuluh sentimeter) dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan; dan
 - iv. Tipe konstruksi berat dengan tebal rata-rata lebih dari 10 cm (sepuluh sentimeter) dan pada umumnya menggunakan bahan beton bertulang dengan atau tanpa aspal beton (hot mix).
 - (t) Lapangan tenis;
 - (u) Kolam penampungan (reservoir) merupakan fasilitas penampungan air pada Bangunan gedung yang terbuat dari beton bertulang pada salah satu lantai; dan
 - (v) Sistem sanitasi merupakan fasilitas sanitasi atau sistem pembuangan air kotor yang terdapat di dalam Bangunan.
- b) Tahapan pembuatan DBKB nonstandar
- Pembuatan DBKB nonstandar ini dilakukan secara bertahap dengan maksud agar diperoleh hasil yang maksimal. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:
- (1) Tahap 1
Menentukan material penyusun Bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan (input) bagi perhitungan komponen struktur Bangunan.
 - (2) Tahap 2
Melakukan analisa harga satuan dengan menggunakan metode BOW yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metode unit terpasang (unit in place method) bagi komponen material dan fasilitas.
 - (3) Tahap 3

Menentukan model tipikal Bangunan sebagai Bangunan yang mewakili struktur Bangunan yang akan dinilai, dalam hal ini per JPB minimal diambil 5 model Bangunan dengan jumlah lantai yang bervariasi.

(4) Tahap 4

Menghitung volume setiap jenis pekerjaan untuk setiap model Bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur atau menghitung panjang, luas atau isi dari setiap jenis pekerjaan sesuai dengan satuan yang dipakai atas dasar data yang terkumpul, baik dari gambar denah, tampak, potongan atau peninjauan langsung ke lapangan.

(5) Tahap 5

Menghitung nilai Bangunan per JPB menggunakan masing-masing model yang telah dipilih sehingga dihasilkan nilai DBKB per meter persegi.

(6) Tahap 6

Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen utama dari setiap model dalam satu JPB yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen utama per JPB untuk memprediksi jumlah lantai Bangunan menjadi "tidak terbatas".

(7) Tahap 7

Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen material dari setiap jenis material pelapis Bangunan yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen material per jenis pelapis untuk memprediksi jumlah lantai Bangunan menjadi "tidak terbatas".

(8) Tahap 8

Menghitung nilai DBKB fasilitas pendukung menggunakan model yang telah ditentukan sehingga diperoleh nilai komponen fasilitas lengkap dengan sistem pendukungnya.

(9) Tahap 9

Menghitung nilai DBKB total dengan cara menjumlahkan nilai DBKB komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas, dimana biaya yang terdapat dalam formula ini dihitung dalam ribuan rupiah dan sudah termasuk biaya langsung dan biaya tidak langsung.

(10) Tahap 10

Melakukan penyesuaian nilai DBKB dengan cara memperbaharui harga material dengan memperhitungkan fluktuasi harga material Bangunan di pasar, faktor inflasi, biaya transportasi berdasarkan informasi yang diperoleh dari buku jurnal harga satuan, kontraktor, pengembang, Dinas Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya.

(11) Tahap 11

Proses analisis dalam sistem aplikasi DBKB merupakan proses berantai yang merupakan perpaduan dari konsep model struktur, statistik dan

penilaian. Proses analisisnya dapat dilihat dalam diagram berikut:

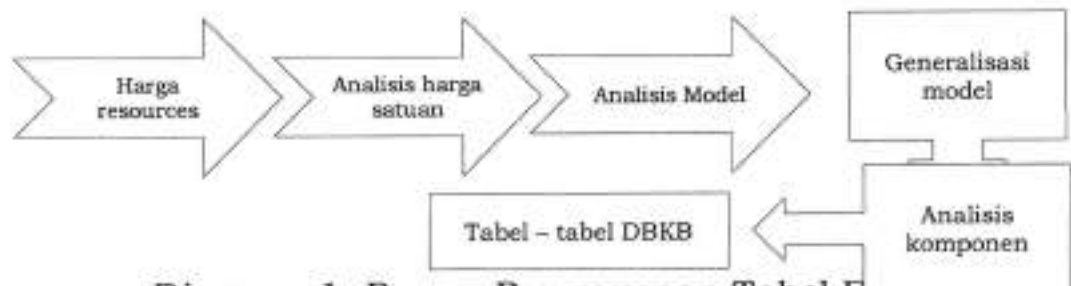


Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

c) Perhitungan biaya komponen Bangunan

Perhitungan biaya komponen Bangunan dilakukan dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi yang terdiri atas:

- (1) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas dan basemen) + komponen material + komponen fasilitas, untuk JPB 1, 2, 4, 5, 6, 7, 12, 13, dan 16;
- (2) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas, struktur bawah, mezzanine dan daya dukung lantai) + komponen material + komponen fasilitas, untuk JPB 3 dan 8; dan
- (3) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama, untuk JPB 14 dan 15.

Daftar biaya konstruksi Bangunan pada komponen utama per m², komponen material per m², dan komponen fasilitas menjadi bahan lampiran peraturan Kepala Daerah mengenai klasifikasi dan besarnya NJOP.

3. Penilaian dengan bantuan komputer (CAV)

a. Data yang diperlukan CAV

Pelaksanaan penilaian CAV membutuhkan data sebagai berikut:

- 1) ZNT untuk penilaian tanah
Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- 2) DBKB objek pajak standar untuk penilaian Bangunan
Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- 3) SPOP dan LSPOP untuk pendataan objek pajak
Data luas tanah dan detil Bangunan harus dikumpulkan di lapangan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP. Semua data objek harus dimasukkan ke dalam komputer. Setelah itu, data masukan tersebut akan diproses dalam CAV secara otomatis.

a. Validasi Data

Data SPOP dan LSPOP akan divalidasi sebagai berikut:

- 1) Data Tanah dan Bangunan, seperti:
 - a) Kode ZNT harus ada di tabel ZNT. Bila tidak ditemui dalam tabel, maka SPOP akan ditolak;
 - b) Status wajib pajak;
 - c) Pekerjaan wajib pajak;
 - d) Dalam hal "Bangunan tanpa tanah" perlu dicek luas tanah = 0 dan kode ZNT tidak perlu diisi;
 - e) Jenis tanah;

- f) Jumlah Bangunan;
 - g) Bangunan keberapa;
 - h) JPB;
 - i) Luas Bangunan;
 - j) Jumlah lantai Bangunan;
 - k) Tahun dibangun;
 - l) Tahun direnovasi;
 - m) Daya listrik;
 - n) Kondisi pada umumnya;
 - o) Konstruksi;
 - p) Atap;
 - q) Dinding;
 - r) Lantai;
 - s) Langit-langit;
 - t) Untuk Bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lapangan tenis, alat pemadam kebakaran, lift, pendingin ruangan, validasinya dilanjutkan dengan fasilitas;
 - u) Untuk Bangunan bertingkat dan mempunyai kelas atau bintang tertentu seperti gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya;
 - v) Untuk Bangunan perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya, validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut:
 - (1) Tinggi kolom;
 - (2) Lebar bentang;
 - (3) Daya dukung lantai;
 - (4) Keliling dinding; dan
 - (5) Luas mezzanine.
 - w) Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan.
- 2) Fasilitas
- a) Kolam renang;
 - b) Lapangan tenis;
 - c) Alat pemadam kebakaran: hidran, alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas, alarm kebakaran;
 - d) Panjang pagar;
 - e) Fasilitas AC sentral;
 - f) Jumlah AC split;
 - g) Jumlah AC window;
 - h) Jumlah saluran pesawat PABX;
 - i) Kedalaman sumur pantek;
 - j) Jumlah lift;
 - k) Jumlah tangga berjalan;
 - l) Perkerasan halaman.
- 3) Tata cara perhitungan
- Proses CAV dapat dilakukan apabila data ZNT, DBKB objek pajak standar, dan data objek pajak sudah dimasukkan ke dalam komputer.
- a) Perhitungan nilai tanah
NIR diketahui berdasarkan kode ZNT sebagaimana tercantum dalam SPOP. Untuk menentukan NJOP pajak Bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT

berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas tanah.

- Contoh Penilaian Objek Pajak Bumi berupa tanah: Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) = Rp100.000,-.

Bila luas tanah = 200 m²

maka NJOP Bumi = 200 m² x Rp100.000,-

= Rp20.000.000,-

b) Perhitungan Nilai Bangunan

Dalam pelaksanaan perhitungan nilai Bangunan, harus ditentukan besarnya nilai komponen Bangunan menurut masing-masing karakter objek tersebut. NJOP Bangunan berdasarkan:

- (1) kelas/bintang/tipe;
- (2) komponen Bangunan utama;
- (3) komponen material;
- (4) komponen fasilitas/m²;
- (5) komponen fasilitas yang perlu disusutkan;
- (6) penyusutan;
- (7) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan; dan
- (8) kapasitas dan letak (khusus tangki).

Tingkat penyusutan Bangunan dihitung berdasarkan umur efektif, keluasan, dan kondisi Bangunan. Adapun cara menghitung umur efektif Bangunan sebagai berikut:

(1) Bangunan secara Umum

Untuk Bangunan secara umum, penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

$$\text{umur efektif} = \text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}$$

Namun, apabila atas Bangunan tersebut dilakukan renovasi, maka cara menghitung umur efektif Bangunan menjadi:

$$\text{umur efektif} = \text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi}$$

(2) Bangunan bertingkat tinggi dan Bangunan eksklusif lainnya

Untuk Bangunan bertingkat tinggi dan Bangunan eksklusif lainnya, seperti gedung perkantoran, hotel, apartemen, dan lain-lain, penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

Rumus I:

$$\text{umur efektif} = (\text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}) + 2 \\ (\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi})/3$$

Namun, dalam hal (tahun pajak - tahun dibangun) < 10 dan tahun direnovasi adalah 0

atau kosong, maka penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

Rumus II:

$$\text{umur efektif} = \text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}$$

Sedangkan, dalam hal:

- a. $(\text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}) > 10$ dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong; atau
- b. $(\text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}) > 10$ dan $(\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi}) > 10$,

atas dengan menggunakan faktor $(\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi})$ adalah 10. Hal ini karena jika $(\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi}) > 10$, dianggap tahun direnovasi = tahun pajak - 10.

Contoh perhitungan umur efektif Bangunan bertingkat tinggi dan Bangunan eksklusif lainnya adalah sebagai berikut:

Misalnya tahun pajak adalah tahun 2026. Untuk penghitungan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan secara manual, sebagai berikut:

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
2021	2023	$\frac{(2026 - 2021) + 2(2026 - 2023)}{3}$ $= \frac{5 + 6}{3}$ $= 4$
2013	-	$\frac{(2026 - 2013) + 2(10)}{3}$ $= \frac{13 + 20}{3}$ $= 11$
2013	2015	Karena (tahun pajak – tahun direnovasi) > 10, maka: • tahun direnovasi = tahun pajak – 10 • tahun direnovasi = 2026-10 • tahun direnovasi = 2016 Umur Efektif = $\frac{(2026 - 2013)}{3} + \frac{2(2026 - 2016)}{3}$ $= \frac{13 + 20}{3}$ $= 11$ atau $\frac{(2026 - 2013)}{3} + \frac{2(10)}{3}$ $= \frac{13 + 20}{3}$ $= 11$
2013	2022	$\frac{(2026 - 2013)}{3} + \frac{2(2026 - 2022)}{3}$ $= \frac{13 + 8}{3}$ $= 7$

c) Penyusutan Bangunan
Penyusutan Ba

(c) Penyusutan Bangunan

Penyusutan bangunan merupakan salah satu faktor yang digunakan untuk menghitung nilai Bangunan. Penyusutan yang diterapkan dalam CAV berupa penyusutan fisik Bangunan.

Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan atau pengganti baru Bangunan per meter persegi, umur efektif dan kondisi Bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu daftar atau tabel penyusutan.

B. 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 adanya keterbatasan program aplikasi. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP, sedangkan untuk data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian objek pajak khusus PBB-P2 atau dengan lembaran khusus untuk objek pajak khusus PBB-P2 seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan, lapangan golf, stasiun pengisian bahan bakar, dan lain-lain. Pelaksanaan proses penilaian individual dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Metode Perbandingan Harga dengan Objek Lain yang Sejenis

Metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis berbasis pada pendekatan data pasar, yang juga digunakan untuk penilaian individual terhadap tanah.

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data

Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam penilaian individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu; dan
- 2) Lokasi dan waktu transaksi yang wajar.

b. Penilaian

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

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

pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detil dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:

- a) lokasi;
- b) aksesibilitas;
- c) waktu transaksi;
- d) jenis data (harga transaksi atau harga penawaran);
- e) penggunaan tanah;
- f) elevasi;
- g) lebar depan (terutama untuk objek komersil);
- h) bentuk tanah;
- i) jenis hak atas tanah; dan/atau
- j) lain-lain.

Besarnya penyesuaian yang akan digunakan, sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

2. Metode Nilai Perolehan Baru

Metode nilai perolehan baru berbasis pada pendekatan biaya yang digunakan untuk penilaian individual terhadap Bangunan.

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data

1) Pengumpulan Data Tanah

Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Di samping itu, Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut:

- a) luas;
- b) lebar depan;
- c) aksesibilitas;
- d) kegunaan;
- e) elevasi;
- f) kontur tanah;
- g) lokasi tanah;
- h) lingkungan sekitar; dan/atau
- i) data transaksi di lokasi sekitar.

2) Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data Bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

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

b. Penilaian

1) Penilaian Tanah

Penilaian tanah menggunakan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

2) Penilaian Bangunan

Penilaian Bangunan dilakukan dengan cara menghitung nilai perolehan Bangunan baru (NPBB) kemudian dikurangi dengan penyusutan Bangunan.

NPBB adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh atau membangun Bangunan baru. Penghitungan NPBB ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas Bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

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

- 1) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Kepala Daerah setempat.
- 2) Nilai Bangunan per meter persegi hasil dari analisis Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.
- 3) Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu Bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh Bangunan dan dibagi luas seluruh Bangunan. Nilai Bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.

3. Metode Nilai Jual Pengganti

Metode nilai jual pengganti berbasis pada metode kapitalisasi pendapatan yang dilakukan dengan menghitung seluruh pendapatan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi yang selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu berdasarkan jenis penggunaan objek pajak.

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data

Data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:

- 1) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
 - a) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran atau pusat perbelanjaan.
 - b) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, atau tempat rekreasi.

- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) Bagian pengusaha biasanya sebesar 25% (dua puluh lima persen) s.d. 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- 5) Tingkat kapitalisasi yang besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.
- 6) Formulir LKOK yang berfungsi untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan.

b. Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan nilai jual pengganti dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, yaitu:

1) Pendapatan dari sewa Proses penilaiannya adalah:

- a) 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.
- b) Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun.
- c) Mengurangi pendapatan kotor potensial butir a) dengan tingkat kekosongan butir b) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
- d) Menghitung biaya-biaya operasi dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak, dan asuransi.
- e) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun butir c) dengan biaya-biaya operasi butir d) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
- f) Menghitung nilai objek pajak dengan cara mengalikan nilai sewa bersih butir e) dengan tingkat kapitalisasi.

2) Pendapatan dari Penjualan

Proses penilaiannya adalah:

- a) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam 1 (satu) tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
- b) Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.

- c) Mengurangi pendapatan kotor potensial butir a) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi butir b) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam 1 (satu) tahun.
 - d) Menambahkan hasil butir c) dengan pendapatan dari sumber-sumber lain.
 - e) Menghitung biaya-biaya operasional dalam 1 (satu) tahun.
 - f) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam 1 (satu) tahun (butir d) dengan biaya-biaya operasi butir e) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam 1 (satu) tahun.
 - g) Mengurangkan hak pengusaha (operator's share) sebesar 25% (dua puluh lima persen) sampai dengan 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih dalam satu tahun butir f) hasilnya adalah nilai sewa kotor setahun.
 - h) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak, dan asuransi.
 - i) Mengurangkan nilai sewa kotor setahun butir g) dengan biaya-biaya operasi butir h) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam 1 (satu) tahun.
 - j) Menghitung nilai objek pajak dengan cara mengalikan nilai sewa bersih butir i) dengan tingkat kapitalisasi.
- c. Penentuan Nilai Jual Pengganti
- Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai.
- 1) Menentukan nilai properti. Hal ini dapat diperoleh melalui 2 (dua) cara:
 - a) Transaksi jual beli.
 - b) Nilai investasi ditambah keuntungan.
 - 2) Menentukan pendapatan bersih dari properti tersebut. Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi.
 - 3) Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) di suatu kota, diperlukan banyak data dan analisis.
- Contoh perhitungan tingkat kapitalisasi sebagai berikut: Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual wajar Rp500 Juta dan pendapatan bersihnya setahun Rp45 Juta.

$\text{Tingkat Kapitalisasi} = \frac{45 \text{ Juta}}{500 \text{ Juta}} = 9\%$
--

Dari semua data yang terkumpul tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan di atas, selanjutnya ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

C. Penjaminan Mutu Hasil Penilaian PBB-P2

Dalam rangka menjaga keakuratan NJOP hasil Penilaian PBB-P2, khususnya untuk Penilaian Massal, Pemerintah Daerah melaksanakan penjaminan mutu atas hasil Penilaian PBB-P2. Secara berkala, Pemerintah Daerah melaksanakan pengukuran rata-rata rasio NJOP dibandingkan dengan harga pasar dan/atau pengukuran tendensi sentral. Dalam hal hasil pengukuran tersebut belum/tidak menunjukkan nilai yang sesuai dengan nilai standar, maka Kepala Daerah melakukan penilaian kembali atas NJOP, baik melalui penilaian kembali untuk 1 (satu) wilayah tertentu, ZNT tertentu, dan/atau objek pajak tertentu. Adapun teknis perhitungan adalah sebagai berikut:

1. Pengukuran rata-rata rasio perbandingan NJOP dibandingkan dengan harga pasar

Rumus rata-rata rasio perbandingan nilai NJOP dibandingkan dengan harga pasar =

$$\frac{\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}}}{n}$$

Keterangan:

$$\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}} = \text{jumlah seluruh rasio}$$

n = ukuran sampel

Hasil pengukuran tersebut menjadi salah satu dasar penilaian kembali dalam rangka pemutakhiran NJOP Bumi dan Bangunan agar mendekati harga pasar.

Selanjutnya, pemerintah Daerah dapat menetapkan angka acuan tertentu yang dapat digunakan sebagai standar rasio perbandingan NJOP dengan harga pasar yang disesuaikan dengan kondisi Daerah masing-masing.

2. Pengukuran tendensi sentral

Pengukuran ini digunakan untuk menilai kesesuaian NJOP pada suatu Daerah. Pengukuran ini dilakukan dengan terlebih dahulu menghitung rata-rata, nilai tengah, dan rata-rata tertimbang atas perbandingan NJOP dibagi harga pasar.

- a. Rata-Rata

$$\text{rata-rata} = \frac{\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}}}{n}$$

Keterangan:

$$\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}} = \text{jumlah seluruh rasio}$$

N = ukuran sampel

- b. Nilai Tengah

angka tengah yang diperoleh dengan mengurutkan dari nilai rasio terendah sampai nilai tertinggi.

c. Rata-Rata Tertimbang

$$\text{rata-rata tertimbang} = \frac{\sum NJOP}{\sum \text{harga pasar}}$$

Keterangan:

$\sum NJOP$ = total jumlah NJOP

$\sum \text{harga pasar}$ = total jumlah harga pasar

Kemudian, standar nilai pengukuran dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

a. Rata-Rata dibagi nilai tengah

Pengukuran	Nilai	Interpretasi
rata-rata/nilai tengah	> 1,10 (110%)	<i>over asesment</i>
rata-rata/nilai tengah	< 0,9 (90%)	<i>under assessment</i>
rata-rata/nilai tengah	0,9 (90%) ≤ rata-rata/nilai tengah ≤ 1,10 (110%)	proporsional

b. Rata-rata dibagi rata-rata tertimbang

Pengukuran	Nilai	Interpretasi
rata-rata/rata-rata tertimbang	> 1,10 (110%)	regresivitas
rata-rata/rata-rata tertimbang	< 0,9 (90%)	progresivitas
rata-rata/rata-rata tertimbang	0,9 (90%) ≤ rata-rata/rata-rata tertimbang ≤ 1,10 (110%)	proporsional

Hasil pengukuran tersebut menjadi salah satu dasar penilaian kembali dalam rangka pemutakhiran NJOP Bumi dan Bangunan agar mendekati harga pasar.

Pemerintah Daerah dapat menggunakan nilai hasil pengukuran sebagaimana tabel di atas sebagai referensi angka acuan yang disesuaikan dengan kondisi Daerah masing-masing.

D. Muatan Peraturan Kepala Daerah mengenai Tata Cara Penilaian PBB-P2

Konsep Peraturan Kepala Daerah mengenai tata cara Penilaian PBB-P2 memuat minimal:

1. Tata cara teknis Penilaian PBB-P2 termasuk Penilaian Individual;
2. Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi berupa tanah yang disusun per desa/kelurahan dan dilengkapi dengan fotokopi Peta ZNT;
3. DBKB yang disusun per JPB;
4. Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan;
5. Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi dan Bangunan sebagai hasil kegiatan penilaian individual. Daftar objek pajak hasil penilaian

- individual beserta nilainya disusun per objek pajak dan per desa/kelurahan;
6. Klasifikasi Bangunan lainnya yang termasuk dalam objek pajak khusus, dalam hal akan diatur; dan
 7. Besaran persentase dasar pengenaan PBB-P2 dan dasar pertimbangan penetapan besaran persentase yang digunakan tersebut.

CONTOH KLASIFIKASI DAN BESARNYA NJOP BUMI BERUPA TANAH
TAHUN...

Provinsi : ... Kecamatan : (Kode) – (Nama Kec)
Kabupaten : ... Desa : (Kode) – (Nama
Desa)

Blok Nama Jalan	Kode ZNT	Kelas Bumi	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)			NJOP
001 – Jl Ciawi	AA	090	2.900.000	s/d	4.100.000	3.500.000
002-Jl Salopa	AC	089	4.100.000	s/d	5.900.000	5.000.000
dst						

BUPATI....,

XXXX

CONTOH KLASIFIKASI DAN BESARNYA NJOP BANGUNAN TAHUN...

Provinsi : ... Kecamatan : (Kode) – (Nama Kec)
Kabupaten : ... Desa : (Kode) – (Nama
Desa)

Blok Nama Jalan	Kode ZNT	Penggolongan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)			NJOP
001 – Jl Ciawi	AA	14.700.000	s/d	15.800.000	15.250.000
002-Jl Salopa	AC	13.600.000	s/d	14.700.000	14.150.000
dst					

BUPATI....,

XXXX

DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN (DBKB)

NO.	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/ VOL./LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (RP. 1.000,-)
1.	KOMPONEN UTAMA			
	1.1 Perumahan	1 s.d. 69	1	564
		70 s.d. 99	1	742
		100 s.d. 149	1	747
		150 s.d. 224	1	894
		225 s.d. 299	1	1.011
		300 s.d. 449	1	1.087
		450 s.d. 549	1	1.168
		>= 550	1	1.211
		1 s.d. 69	2 s.d. 4	564
		70 s.d. 99	2 s.d. 4	747
		100 s.d. 149	2 s.d. 4	948
		150 s.d. 224	2 s.d. 4	1.158
		225 s.d. 299	2 s.d. 4	1.136
		300 s.d. 449	2 s.d. 4	1.550
		450 s.d. 549	2 s.d. 4	1.759
		>= 550	2 s.d. 4	1.886
	1.2 Kantor, Apotik, Toko, Pasar, Ruko, Restoran, Hotel, Wisma, Gedung Pemerintah	1 s.d. 69	1	564
		70 s.d. 99	1	742
		100 s.d. 149	1	747
		150 s.d. 224	1	894
		225 s.d. 299	1	1.011
		300 s.d. 449	1	1.087
		450 s.d. 549	1	1.168
		>= 550	1	1.211
		1 s.d. 69	2 s.d. 4	564
		70 s.d. 99	2 s.d. 4	747
		100 s.d. 149	2 s.d. 4	948
		150 s.d. 244	2 s.d. 4	1.095
		245 s.d. 299	2 s.d. 4	1.177
		300 s.d. 449	2 s.d. 4	1.320
		450 s.d. 649	2 s.d. 4	1.441
		>= 650	2 s.d. 4	1.562
	1.3 Rumah Sakit	1 s.d. 69	1	677
		70 s.d. 99	1	890
		100 s.d. 149	1	896
		150 s.d. 224	1	1.073
		225 s.d. 299	1	1.213
		300 s.d. 449	1	1.304
		450 s.d. 549	1	1.402
		>= 550	1	1.453
		1 s.d. 69	2 s.d. 4	677
		70 s.d. 99	2 s.d. 4	896
		100 s.d. 149	2 s.d. 4	1.138
		150 s.d. 224	2 s.d. 4	1.314
		225 s.d. 299	2 s.d. 4	1.412
		300 s.d. 449	2 s.d. 4	1.584
		450 s.d. 649	2 s.d. 4	1.729
		>= 650	2 s.d. 4	1.874
NO.	KOMPONEN JENIS PEMGGUNAAN BANGUNAN	LUAS / TYPE VOL / LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (RP. 1.000,-)
	1.4 Bengkel/Gudang/ Pertanian	< 10	< 5	396
		10 s.d. 13	< 5	427

	14 s.d. 17	< 5	464
	18 s.d. 21	< 5	510
	22 s.d. 25	< 5	568
	26 s.d. 29	< 5	643
	30 s.d. 33	< 5	749
	34 s.d. 37	< 5	860
	> 37	< 5	989
	< 10	5 s.d. 7	479
	10 s.d. 13	5 s.d. 7	493
	14 s.d. 17	5 s.d. 7	523
	18 s.d. 21	5 s.d. 7	564
	22 s.d. 25	5 s.d. 7	624
	26 s.d. 29	5 s.d. 7	699
	30 s.d. 33	5 s.d. 7	809
	34 s.d. 37	5 s.d. 7	927
	> 37	5 s.d. 7	1.069
	< 10	8 s.d. 10	559
	10 s.d. 13	8 s.d. 10	578
	14 s.d. 17	8 s.d. 10	611
	18 s.d. 21	8 s.d. 10	647
	22 s.d. 25	8 s.d. 10	701
	26 s.d. 29	8 s.d. 10	775
	30 s.d. 33	8 s.d. 10	888
	34 s.d. 37	8 s.d. 10	1.016
	> 37	8 s.d. 10	1.164
1.4 Bengkel/Gudang/ Pertanian	< 10	> 10	676
	10 s.d. 13	> 10	684
	14 s.d. 17	> 10	709
	18 s.d. 21	> 10	735
	22 s.d. 25	> 10	778
	26 s.d. 29	> 10	844
	30 s.d. 33	> 10	954
	34 s.d. 37	> 10	1.084
	> 37	> 10	1.233
1.5 Pabrik	< 10	< 5	515
	10 s.d. 13	< 5	555
	14 s.d. 17	< 5	603
	18 s.d. 21	< 5	663
	22 s.d. 25	< 5	738
	26 s.d. 29	< 5	836
	30 s.d. 33	< 5	974
	34 s.d. 37	< 5	1.118
	> 37	< 5	1.286
	< 10	5 s.d. 7	623
	10 s.d. 13	5 s.d. 7	641
	14 s.d. 17	5 s.d. 7	680
	18 s.d. 21	5 s.d. 7	733
	22 s.d. 25	5 s.d. 7	811
	26 s.d. 29	5 s.d. 7	909
	30 s.d. 33	5 s.d. 7	1.052
	34 s.d. 37	5 s.d. 7	1.205
	> 37	5 s.d. 7	1.390
	< 10	8 s.d. 10	727
	10 s.d. 13	8 s.d. 10	751
	14 s.d. 17	8 s.d. 10	794
	18 s.d. 21	8 s.d. 10	841
	22 s.d. 25	8 s.d. 10	911

NO.	KOMPONEN	LUAS / TYPE	LANTAI /	NILAI
	JENIS PEMGGUNAAN BANGUNAN	VOL / LBR BTG	TINGGI KLM	(RP. 1.000,-)

	26 s.d. 29	8 s.d. 10	1.008
	30 s.d. 33	8 s.d. 10	1.154
	34 s.d. 37	8 s.d. 10	1.321
	> 37	8 s.d. 10	1.513
	< 10	> 10	879
	10 s.d. 13	> 10	889
	14 s.d. 17	> 10	922
	18 s.d. 21	> 10	956
	22 s.d. 25	> 10	1.011
	26 s.d. 29	> 10	1.097
	30 s.d. 33	> 10	1.240
	34 s.d. 37	> 10	1.409
	> 37	> 10	1.603

NO.	KOMPONEN JENIS PENGUNAAN BANGUNAN	JML. LANTAI	KELAS / TYPE / BINTANG					T.A.
			1	2	3	4	5	
1.6 Kantor	1 s.d. 2	-	-	-	-	-	-	-
	3 s.d. 5	-	-	-	-	-	-	-
	6 s.d. 12	2.083	-	-	-	-	-	-
	13 s.d. 20	2.329	-	-	-	-	-	-
	21 s.d. 24	2.490	-	-	-	-	-	-
	> 24	2.760	-	-	-	-	-	-
1.7 Pertokoan	1 s.d. 2	-	984	669	-	-	-	-
	3 s.d. 4	1.720	1.078	-	-	-	-	-
	> 4	1.969	1.334	-	-	-	-	-
1.8 Rumah Sakit	1 s.d. 2	-	1.038	835	689	-	-	-
	3 s.d. 5	1.755	1.256	975	-	-	-	-
	> 5	1.977	1.519	-	-	-	-	-
1.9 Olah Raga	-	1.217	840	-	-	-	-	-
1.10 Hotel Non Resort	1 s.d. 2	-	-	1.232	-	-	-	-
	3 s.d. 5	-	-	1.249	1.954	2.172	-	-
	6 s.d. 12	-	-	-	2.096	2.332	-	-
	13 s.d. 20	-	-	-	2.305	2.550	-	-
	21 s.d. 24	-	-	-	2.459	2.686	-	-
	> 24	-	-	-	2.667	2.927	-	-
1.11 Hotel Resort	1 s.d. 2	-	-	-	-	-	-	-
	3 s.d. 5	-	-	-	-	-	-	-
	6 s.d. 12	-	-	-	-	-	-	-
1.12 Parkir	-	704	860	938	1.173	-	-	-
1.13 Apartemen	1 s.d. 2	-	-	1.210	1.111	-	-	-
	3 s.d. 5	-	1.878	1.288	1.190	-	-	-
	6 s.d. 12	2.217	1.990	1.576	1.508	-	-	-
	13 s.d. 20	2.450	2.191	1.792	-	-	-	-
	21 s.d. 24	2.581	2.352	-	-	-	-	-
	> 24	2.843	2.582	-	-	-	-	-
1.14 Sekolah	1 s.d. 2	769	597	-	-	-	-	-
	3 s.d. 5	889	730	-	-	-	-	-
	> 5	1.139	-	-	-	-	-	-
1.15 Mezanin	-	414	-	-	-	-	-	-
1.16 Kanopi Pompa Bensin	-	905	-	-	-	-	-	-

NO.	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/ VOL./LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (RP. 1.000,-)
	1.17 Daya Dukung Lantai			
	Ringan	1 s.d. 600	-	
	Sedang	601 s.d. 1200	-	233
	Menengah	1201 s.d. 2400	-	274
	Berat	2401 s.d. 5000	-	353
	Sangat Berat	> 5000	-	473
	1.18 Tangki Dibawah Tanah	< 2	-	11.111
		2 s.d. 3	-	21.904
		4 s.d. 5	-	27.874
		6 s.d. 7	-	35.757
		8 s.d. 10	-	48.389
		11 s.d. 13	-	61.347
		14 s.d. 16	-	73.686
		17 s.d. 20	-	92.759
		21 s.d. 25	-	111.458
		26 s.d. 30	-	132.398
		31 s.d. 40	-	157.859
		41 s.d. 50	-	191.803
		51 s.d. 60	-	228.923
		61 s.d. 80	-	326.523
		> 80	-	401.192
	1.19 Tangki Diatas Tanah	< 51	-	235.270
		51 s.d. 75	-	297.890
		76 s.d. 100	-	359.817
		101 s.d. 150	-	479.021
		151 s.d. 200	-	578.044
		201 s.d. 250	-	668.455
		251 s.d. 500	-	1.113.266
		501 s.d. 750	-	1.425.975
		751 s.d. 1250	-	2.086.819
		1251 s.d. 1500	-	2.363.816
		1501 s.d. 1750	-	2.618.093
		1751 s.d. 2000	-	2.877.541
		2001 s.d. 2250	-	3.128.669
		2251 s.d. 2500	-	3.374.992
		2501 s.d. 2750	-	
		2751 s.d. 3000	-	
		3001 s.d. 3500	-	4.406.366
		3501 s.d. 4000	-	4.871.282
		4001 s.d. 4500	-	5.312.629
		4501 s.d. 5000	-	6.333.388
		5001 s.d. 6000	-	6.954.534
		6001 s.d. 7000	-	7.857.566
		7001 s.d. 8000	-	8.714.583
		8001 s.d. 9000	-	9.561.004
		9001 s.d. 10000	-	2.148.440
		10001 s.d. 12500	-	2.585.494
		12501 s.d. 15000	-	3.006.337
		15001 s.d. 17500	-	3.427.060
		> 17500	-	3.692.152

NO.	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	JUMLAH LANTAI	KELAS / TYPE / BINTANG					T.A.
			1	2	3	4	5	
2.	FASILITAS							
	2.1 Air Condition (AC)							

A. AC - Split	-	3.000	-	-	-	-	-
B. AC - Window	-	1.800	-	-	-	-	-
C. AC - Sentral							
a. Kantor	-	240	240	180	180	-	-
b. Hotel							
Kamar	-	240	240	270	270	270	-
Ruangan Lain	-	150	150	180	180	180	-
c. Pertokoan	-	180	150	120	-	-	-
d. Rumah Sakit							
Kamar	-	270	270	240	-	-	-
Ruangan Lain	-	150	150	150	-	-	-
e. Apartemen							
Kamar	-	270	270	-	-	-	-
Ruangan Lain	-	180	180	-	-	-	-
f. Bangunan Lain	-	90	-	-	-	-	-
2.2 Boiler							
A. Per Kamar Hotel	-	1.800	1.800	1.800	2.400	2.400	600
B. Per Kamar Apart	-	3.600	3.000	1.800	-	-	-

NO.	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/ VOL./LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (RP. 1.000,-)
2.3.	Kolam Renang			
	Diplester	< 51	-	798
		51 s.d. 100	-	724
		101 s.d. 200	-	530
		201 s.d. 400	-	504
		> 400	-	480
	Dengan Pelapis	< 51	-	870
		51 s.d. 100	-	796
		101 s.d. 200	-	602
		201 s.d. 400	-	576
		> 400	-	552
2.4.	Perkerasan			
	Ringan	-	-	36
	Sedang	-	-	60
	Berat	-	-	84
	Penutup	-	-	60
2.5.	Lapangan Tennis			
	satu ban dg lampu			
	a. Beton	-	-	72.000
	b. Aspal	-	-	60.000
	c. Tanah Liat	-	-	60.000
	satu ban tp lampu			
	a. Beton	-	-	64.800
	b. Aspal	-	-	54.000
	c. Tanah Liat	-	-	54.000
	lb satu ban dg lampu			
	a. Beton	-	-	69.000
	b. Aspal	-	-	57.000
	c. Tanah Liat	-	-	57.000
	lb satu ban tp lampu			
	a. Beton	-	-	51.000
	b. Aspal	-	-	51.000
	c. Tanah Liat	-	-	51.000

NO.	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE VOL./LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (RP. 1.000,-)
2.6.	Lift			
	Penumpang Biasa	-	< 5	144.000
		-	5 s.d. 9	300.000

	-	10 s.d. 19	420.000
	-	> 19	540.000
Kapsul	-	< 5	400.000
	-	5 s.d. 9	720.000
	-	10 s.d. 19	1.020.000
	-	> 19	1.200.000
Barang	-	< 5	108.000
	-	5 s.d. 9	180.000
	-	10 s.d. 19	336.000
	-	> 19	480.000
2.7. Tangga Berjalan / Esc			
Lebar <= 80 cm	-	-	144.000
Lebar > 80 cm	-	-	176.000
2.8. Pagar			
Bata / Batako	-	-	96
Baja / Besi	-	-	120
2.9. Proteksi Api			
Hydrant	-	-	6
Fire Alarm	-	-	6
Sprinkler	-	-	36
2.10. Saluran Pes. PABX	-	-	1.200
2.11. Sumur Artesis	-	-	180
2.12. Listrik / KVA	-	-	240

NO.	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPER VOL./LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (RP. 1.000,-)
3.	KOMPONEN MATERIAL			
	3.1. ATAP			
	a. Dec/Beton/Gt.Glat	-	-	214
	b. Gt.Beton/Alm	-	-	175
	c. Gt.Biasa/Sirap	-	-	125
	d. Asbes	-	-	163
	e. Seng	-	-	35
	3.2. DINDING			
	a. Kaca	-	-	206
	b. Alm./Spandex	-	-	293
	c. Beton	-	-	231
	d. Batu-bata	-	-	173
	e. Kayu	-	-	64
	f. Seng	-	-	33
	3.3. LANTAI			
	a. Marmer	-	-	319
	b. Keramik	-	-	104
	c. Teraso	-	-	131
	d. Ubin PC/Papan	-	-	86
	e. Semen	-	-	0
	3.4. LANGIT-LANGIT			
	a. Akustik/Jati	-	-	211
	b. Trip/Asbes/Bambu	-	-	93

CONTOH DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN (DBKB) TAHUN...

No	Komponen Jenis Penggunaan Bangunan	Luas/Type/Vol	Lantai/Tinggi	Nilai (dalam ribuan Rp)
1	Komponen Utama			
	I. Perumahan	Type Luas (1-69)	1	564
		Type Luas (1-69)	2	564
		Type Luas (70-99)	1	742
	dst			
2	Komponen Material			
	I. Atap			
	a. Decabron	-	-	214
	b. Genteng Beton	-	-	175
	dst			
3	Komponen Fasilitas			
	I. Kolam Renang			
	a. Kolam renang diplesir	<51	-	798
		51-100	-	724
	dst			

BUPATI....,

XXXX

CONTOH PENILAIAN INDIVIDUAL BANDARA
TAHUN...

Provinsi : ... Kecamatan : (Kode) – (Nama Kec)
Kabupaten : ... Desa : (Kode) – (Nama
Kel/Ds)

No	Jenis	Luas (m2)	Nilai (dalam ribuan rupiah)/m2	Total Nilai (dalam ribuan rupiah)
----	-------	-----------	--------------------------------	-----------------------------------

1.	Tanah			
	a. Tanah Komersil	25.000	6.854	171.350.000
	b. Tanah Non Komersil	800.000	5.962	4.769.600.000
	c. Tanah Cadangan	300.000	4.012	1.203.600.000
	NJOP Bumi			6.144.550.000
2.	Bangunan			
	a. Terminal	20.000	1.525	30.500.000
	b. Run way	100.000	1.015	101.500.000
	Dst			
	NJOP Bangunan			132.000.000
Total				6.276.550.000

BUPATI/WALI KOTA,

XXXX

Q. SURAT TEGURAN BELUM MENDAFTAR



**PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN TASIKMALAYA
BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN PENDAPATAN
DAERAH**

Komplek Perkantoran Jl. Sukapura V ☎ (0265) 543504, Fax (0265) 543505
Web: bpkpd.tasikmalayakab.go.id email : bpkpd@tasikmalayakab.go.id
Singaparna-46415

Nomor :
Sifat :
Lampiran :
Perihal :

Singaparna,

Kepada :
Yth.

Wajib Pajak.....

di-

Tempat

Berdasarkan hasil pendataan dan himbauan yang telah kami lakukan, sampai saat ini objek pajak saudara belum melakukan pendaftaran menjadi wajib pajak. Berdasarkan Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor ... Tahun tentang Tata Cara Pemungutan....., kami memberikan Surat Teguran agar dapat segera mendaftarkan objek pajaknya di Tempat Pelayanan Pajak pada Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Tasikmalaya, Komplek Perkantoran Jl. Sukapura V Desa Sukaasih Kecamatan Singaparna Kabupaten Tasikmalaya, dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah Surat teguran ini diterima.

Jika dalam jangka waktu tersebut belum mendaftarkan objek pajaknya maka kami akan memasang media peringatan dan melakukan penetapan secara jabatan sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila saudara telah mendaftar menjadi wajib pajak, maka saudara dapat mengabaikan Surat Teguran ini.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya di ucapkan terima kasih.

Kepala Badan Pengelola Keuangan
dan Pendapatan Daerah
Kabupaten Tasikmalaya

.....
NIP

R. MEDIA PERINGATAN



S. FORMULIR PENONAKTIFAN DAN PENGHAPUSAN

.....,

Perihal: Permohonan
Penonaktifan/Penghapusan/Pengaktifan
Kembali (NPWPD/NOPD/Lainnya)

Kepada

Yth. Bupati Tasikmalaya
c.q. Kepala Badan Pengelola
Keuangan dan Pendapatan Daerah
(BPKPD)
di
Singaparna

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Alamat :

NIK :

Telepon/HP :

Adalah Wajib Pajak / Kuasa dari.....

Nama :

Alamat Wajib Pajak :

Alamat Objek Pajak :

Desa/Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten/Kota :

NPWPD/NOPD :

Dengan ini mengajukan Penonaktifan/Penghapusan/Pengaktifan Kembali atas NPWPD/NOPD tersebut dikarenakan :

1. ...

2. ...

3.

Bersama ini pula kami lampirkan :

1. ...

2. ...

3.

Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak menyatakan bahwa data-data yang disampaikan dalam Formulir Permohonan ini adalah benar tanpa adanya manipulasi dan/atau rekayasa dalam bentuk apapun. Apabila dikemudian hari ditemukan lain dan secara hukum terbukti adanya manipulasi dan rekayasa dalam bentuk apapun serta ketentuan Perundang-undangan lainnya, maka saya siap bertanggung jawab serta secara penuh dan diproses sesuai perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pengajuan Penonaktifan/Penghapusan/Pengaktifan Kembali NPWPD/NOPD kami buat untuk dapat dipertimbangkan.

Tanda Terima

Diterima Tanggal :.....

Petugas BPKPD

Pemohon,

.....

.....

NIP.....

*) Coret yang tidak perlu

BUPATI TASIKMALAYA



CECEP NURUL YAKIN