



PEMERINTAH KOTA MEDAN SEKRETARIAT DAERAH KOTA

Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2 Telepon : 4512412
MEDAN-20112

PERATURAN WALIKOTA MEDAN NOMOR 30 TAHUN 2013

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA TANAH YANG BESIFAT KOMERSIL
DAN PENILAIAN BANGUNAN CEROBONG, KONVEYOR, JARINGAN PIPA,
SILO, TANGKI, DAN BANGUNAN STRUKTUR RANGKA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MEDAN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 2 Peraturan Walikota Medan Nomor 27 Tahun 2011 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Medan Tahun 2011 Nomor 27) perlu membentuk Peraturan Walikota tentang Petunjuk Teknis Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Pada Tanah Yang Besifat Komersil Dan Penilaian Bangunan Cerobong, Konveyor, Jaringan Pipa, Silo, Tangki, Dan Bangunan Struktur Rangka;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 8 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4953);

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2038);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1973 tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1973 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3005);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1991 tentang Pembentukan Kecamatan Berastagi Dan Mardinding Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Karo, Kecamatan Pematang Bandar, Huta Bayu Raja, Dan Ujung Padang Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Simalungun, Kecamatan Parbuluan Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi Dan Kecamatan Medan Petisah, Medan Tembung, Medan Helvetia, Medan Polonia, Medan Maimun, Medan Selayang, Medan Amplas, Dan Medan Area Di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 67);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1992 tentang Pembentukan 18 (Delapan Belas) Kecamatan Di Wilayah Kabupaten-Kabupaten Daerah Tingkat II Simalungun, Dairi, Tapanuli Selatan, Karo, Tapanuli Utara, Tapanuli Tengah, Nias, Langkat Dan Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 65);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, Dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
16. 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);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2007 tentang Pengawasan Peraturan Daerah Dan Peraturan Kepala Daerah;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2009 tentang Tata Naskah Dinas Di Lingkungan Pemerintah Daerah;
21. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/ 2010 tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan;
22. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/Pmk.07/2010 Tahun 2010 Badan Atau Perwakilan Lembaga Internasional Yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan;
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
24. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2009 tentang Urusan Pemerintahan Kota Medan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2009 Nomor 2);
25. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pembentukan Organisasi Dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Medan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2009 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kota Medan Nomor 2), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Pembentukan Organisasi Dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Medan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2011 Nomor 8);
26. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2011 Nomor 3), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 6 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2012 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Medan Nomor 5);

27. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2012 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Medan Nomor 4);
28. Peraturan Walikota Medan Nomor 27 Tahun 2011 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Medan Tahun 2011 Nomor 27);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA TANAH YANG BESIFAT KOMERSIL DAN PENILAIAN BANGUNAN CEROBONG, KONVEYOR, JARINGAN PIPA, SILO, TANGKI, DAN BANGUNAN STRUKTUR RANGKA.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Medan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Medan.
3. Walikota adalah Walikota Medan.
4. Dinas adalah Dinas Pendapatan Kota Medan.
5. Kepala dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kota Medan.
6. 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 Miliki Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi politik, organisasi lainnya, lembaga, dan bentuk Badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

7. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh 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.
8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
9. 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.
10. Cerobong adalah pipa yang mempunyai ketinggian tertentu digunakan untuk menyalurkan asap atau limbah udara ke angkasa yang terdapat pada bangunan industri atau pabrik pengolahan.
11. Konveyor adalah suatu konstruksi bangunan yang terdiri dari alat mekanis yang berfungsi untuk membawa atau mengangkut barang dari suatu tempat ke tempat lain dengan ban atau rantai berjalan.
12. Jaringan Pipa adalah suatu struktur bangunan yang berfungsi sebagai saluran dan terbuat dari rangkaian pipa yang digunakan untuk mengangkut/menyalurkan gas, minyak, air, atau bahan hasil olahan lainnya dari satu tempat ke tempat lain.
13. Silo adalah struktur bangunan tertutup yang memiliki sifat kedap air (*watertight*) dan kedap udara (*airtight*) dan berfungsi untuk menyimpan material yang berbentuk butiran, biji-bijian, makanan ternak, semen, batu bara, dan material lain yang berbentuk serbuk.
14. Tangki adalah suatu konstruksi bangunan yang berfungsi sebagai tempat penyimpanan gas, air, dan minyak mentah dan hasil pengolahan minyak mentah.
15. Bangunan Struktur Rangka adalah bangunan yang berfungsi untuk menahan atau menyangga sesuatu, yang biasanya terdapat pada pabrik atau industri yang besar seperti kilang minyak, pabrik semen, pembangkit listrik tenaga uap, pabrik pupuk, dan industri besar lainnya.
16. Tanah yang bersifat komersil adalah tanah yang telah digunakan dan dimanfaatkan untuk tujuan mendapatkan keuntungan sehingga mempengaruhi nilai tanah tersebut di wilayah pemerintah daerah, seperti tanah yang digunakan untuk jasa tempat parkir petikemas, lapangan golf, lapangan olahraga outdoor, arena ketangkasan serta tanah lainnya yang bersifat komersil.

BAB II PENDEKATAN PENILAIAN

Bagian Kesatu Pendekatan Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Pada Tanah Yang Besifat Komersil

Pasal 2

- (1) Peningkatan potensi nilai tanah yang telah dimanfaatkan untuk tujuan komersial dapat dinilai dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan (*Income Approach*) berdasarkan pada pola pikir hubungan antara pendapatan dari kegunaan tanah dan nilai dari tanah itu sendiri.
- (2) Pendekatan kapitalisasi pendapatan (*Income Approach*) dihitung dengan cara mencari total pendapatan bersih ditambah dengan nilai tanah tersebut.
- (3) Pendapatan bersih dapat dicari dengan rumusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (4) Perkiraan nilai melalui *pendekatan* kapitalisasi pendapatan (*Income Approach*) sangat sensitif terhadap perubahan pendapatan, pengeluaran dan tingkat kapitalisasi, maka dalam hal ini digunakan beberapa metode yaitu :
 - a. GIM (*gross income multiplier*);
 - b. metode arus kas (*discounted cash flow*);
 - c. metode pengembangan tanah (*land development method*); dan
 - d. teknik penyisaan (*the residual method*).

Bagian Kedua Pendekatan Penilaian Bangunan Cerobong, Konveyor, Jaringan Pipa, Silo, Tangki, Dan Bangunan Struktur Rangka

Pasal 3

- (1) Pendekatan penilaian bangunan cerobong, konveyor, jaringan pipa, silo, tangki, dan bangunan struktur rangka dilakukan dengan metode sebagai berikut:
 - a. pendekatan data pasar;
 - b. pendekatan biaya; dan/atau
 - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (2) Pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah cara penentuan NJOP dengan membandingkan bangunan cerobong, konveyor, jaringan pipa, silo, tangki, dan bangunan struktur rangka yang akan dinilai dengan bangunan cerobong, konveyor, jaringan pipa, silo, tangki, dan bangunan struktur rangka lainnya yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan.
- (3) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk pembuatan baru dikurangi penyusutannya.

- (4) Pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, adalah cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih satu tahun.

BAB III TEKNIS PENILAIAN NJOP

Pasal 4

Setiap Wajib Pajak wajib memberikan data-data yang dibutuhkan dalam penilaian.

Bagian Kesatu

Teknis Penilaian NJOP Pada Pendekatan Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Pada Tanah Yang Bersifat Komersil

Pasal 5

Perhitungan tanah yang bersifat komersil menggunakan pendekatan teknis dengan teknis perhitungan dan contoh tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedua

Teknis Penilaian NJOP Pada Penilaian Bangunan Cerobong, Konveyor, Jaringan Pipa, Silo, Tangki, Dan Bangunan Struktur Rangka

Pasal 6

- (1) Penilaian dan penetapan NJOP bangunan cerobong, konveyor, jaringan pipa, silo, tangki, dan bangunan struktur rangka dilakukan dengan 1 (satu) Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) untuk per masing-masing objek.
- (2) Perhitungan cerobong, konveyor, jaringan pipa, dan bangunan struktur rangka menggunakan pendekatan biaya pembuatan baru dengan teknis penghitungan dan contoh tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (3) Perhitungan silo dan tangki, menggunakan dengan perhitungan khusus dengan teknis penghitungan dan contoh tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini
- (4) Perhitungan silo dan tangki sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan mengkonversikan volume tangki (M^3) menjadi luas bangunan (M^2) dikali dengan NJOP dengan klasifikasi yang telah ditetapkan sebesar Rp 3.100.000,00 untuk seluruh wilayah pemerintah daerah.
- (5) Klasifikasi khusus sebesar Rp 3.100.000,00 untuk beberapa jenis tangki berdasarkan pertimbangan analisa di lapangan dan perubahan penyesuaian dapat dilakukan dengan Keputusan Kepala Dinas.

BAB IV
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 7

- (1) Dalam rangka pemeriksaan PBB setiap Wajib Pajak yang tidak memberikan data-data atau dokumen yang dibutuhkan/berkaitan dalam hal penilaian dapat dikenakan sanksi administrasi.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berupa surat teguran, penetapan NJOP PBB secara jabatan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Medan.

Ditetapkan di Medan
pada tanggal 22 Agustus 2013

Plt. WALIKOTA MEDAN
WAKIL WALIKOTA,

ttd

DZULMI ELDIN S

Diundangkan di Medan
pada tanggal 22 Agustus 2013

SEKRETARIS DAERAH KOTA MEDAN,



SYAIFULL BAHRI

LAMPIRAN I
PERATURAN WALIKOTA MEDAN
NOMOR 30 TAHUN 2013
TENTANG

PERATURAN WALIKOTA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA TANAH YANG BERSIFAT KOMERSIL DAN PENILAIAN BANGUNAN CEROBONG, KONVEYOR, JARINGAN PIPA, SILO, TANGKI, DAN BANGUNAN STRUKTUR RANGKA.

PERHITUNGAN TANAH YANG BERSIFAT KOMERSIL

Dalam mencari pendapatan bersih dari objek yang akan dinilai perlu diperhatikan beberapa hal yang menjadi dasar perhitungan, yaitu pendapatan kotor per kapital selama satu tahun dan biaya, adapun biaya tidak termasuk didalamnya Pajak Penghasilan sebesar 10 % (sepuluh persen), biaya sendiri terdiri dari 2 (dua) yaitu biaya tetap dan biaya tidak tetap.

Penetapan PBB dapat dilihat dengan tahapan-tahapannya sebagai berikut:

- Perhitungan untuk mencari pendapatan bersih adalah sebagai berikut:

$$\text{Pendapatan bersih} = \text{Pendapatan kotor} - \text{biaya}$$

- Setelah pendapatan bersih diketahui kemudian dicari NJOP penyesuaian dengan metode kapitalisasi pendapatan:

$$\text{NJOP Kapitalisasi Pendapatan} = \text{NJOP tanah} + \text{Pendapatan Bersih}$$

- Konversikan kedalam klarifikasi harga permeter tanahnya.
- NJOP setelah konversi:

$$\text{NJOP setelah konversi} = \text{NJOP}/\text{M}^2 \times \text{Luas tanah}$$

- Ketentuan PBB:

$$\text{Ketetapan PBB} = (\text{NJOP tanah kapitalisasi} + \text{NJOP bangunan}) \times \text{tarif}$$

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat contoh soal sederhana sebagai berikut:

1. Perusahaan A adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa transportasi dan parkir peti kemas, luas bumi perusahaan tersebut adalah 20.000 M² dengan nilai tanah mencapai Rp12.000.000.000 setelah dilakukan pemeriksaan dengan metode arus kas (*discounted cash flow*) ditemukan data-data sebagai berikut:
- pendapatan kotor selama satu tahun Rp 8.000.000.000,00.
 - biaya gaji karyawan selama satu tahun Rp 400.000.000,00.
 - biaya service mesin angkut Rp 39.000.000,00.
 - belanja bahan service peti kemas Rp 51.000.000,00.
 - ganti rugi kerusakan Rp 60.000.000,00.

Hitunglah Ketetapan PBB nya?

Jawab:

Pendapatan bersih = Pendapatan kotor - (biaya tetap + biaya variable).
 Pendapatan bersih = Rp 8.000.000.000 - (Rp 550.000.000)
 Pendapatan bersih = Rp 7.450.000.000.

Nilai tanah = Rp 12.000.000.000
 Pendapatan bersih = Rp 7.450.000.000 +
 Total = Rp 19.450.000.000

Ketetapan PBB:

NJOP/M² : Rp $\frac{19.450.000.000}{20.000}$ = Rp 972.500.

Konversi Rp 972.500 menjadi Rp 1.032.000.

NJOP Rp 1.032.000 x 20.000 = Rp 20.640.000.000.

ketetapan PBB 0.275% x 20.625.000.000 = Rp56.760.000.

2. Tahun 2010 Pak Ahmed memiliki lahan kosong seluas 60.000 M dengan ketetapan PBB sebesar Rp 187.000.000,00 dengan nilai NJOP sebesar Rp 68.000.000.000,00 setelah dilakukan verifikasi di tahun 2012 ditemukan tanah tersebut telah beralih fungsi menjadi lapangan golf dan arena ketangkasan yang bersifat komersil setelah dilakukan pemeriksaan dengan metode yang ada ditemukan data-data sebagai berikut:
- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Pendapatan Kotor satu tahun | Rp 11.000.000.000,00. |
| Gaji karyawan (biaya tetap) | Rp 300.000.000,00. |
| Biaya perawatan lapangan | Rp 40.000.000,00. |
| Biaya pengadaan operasional | Rp 60.000.000,00. |
| Biaya lain -lain diluar PPN | Rp 30.000.000,00. |

Jawab:

Pendapatan bersih = pendapatan kotor - (biaya tetap + biaya variable)
 Pendapatan bersih = Rp 11.000.000.000,00 - (Rp 430.000.000,00)
 Pendapatan bersih = Rp 10.570.000.000,00.

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Nilai tanah | = Rp 68.000.000.000,00. |
| Pendapatan bersih | = <u>Rp 10.570.000.000+</u> |
| Total | = Rp 78.570.000.000 |

Ketetapan PBB:

NJOP/M² : Rp $\frac{78.570.000.000}{60.000}$ = Rp 1.309.500.

Konversi Rp 1.309.500 menjadi Rp 1.274.000.

NJOP Rp 1.274.500,00 x 60.000,00 Rp 76.470.000.000.

ketetapan PBB 0.275% x 20.625.000.000 = Rp 210.292.500.

Dalam perhitungan ini, jika Wajib Pajak tidak bersedia dan/atau tidak lengkap memberikan data-data yang diperlukan, maka petugas dapat melakukan penilaian secara pejabat.

Plt. WALIKOTA MEDAN
WAKIL WALIKOTA,

ttd.

DZULMI ELDIN S

LAMPIRAN II
PERATURAN WALIKOTA MEDAN
NOMOR 30 TAHUN 2013
TENTANG
PERATURAN WALIKOTA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA
TANAH YANG BESIFAT KOMERSIL DAN PENILAIAN BANGUNAN
CEROBONG, KONVEYOR, JARINGAN PIPA, SILO, TANGKI, DAN
BANGUNAN STRUKTUR RANGKA.

PERHITUNGAN DAN CONTOH PERHITUNGAN BANGUNAN
CEROBONG, KONVEYOR, JARINGAN PIPA, DAN BANGUNAN
STRUKTUR RANGKA

1. CEROBONG

Pendekatan penilaian yang digunakan adalah Cost Reproduction New (CRN) atau nilai biaya pembuatan baru cerobong tersebut dikurang penyusutan.

Yang perlu diperhatikan dalam perhitungan cerobong adalah tinggi cerobong, diameter alas cerobong dan jenis bahan cerobong.

Contoh:

Sebuah perusahaan A memiliki bangunan cerobong setinggi 15 M dan diameter sepanjang 6 M, setelah di hitung Nilai Bahan sesuai dengan LSPOP yang telah diisi-dikurangi penyusutan didapat nilai biaya pembuatan baru sebesar Rp 200.000.000,00.

Hitunglah NJOP cerobong?

Jawab:

Tinggi x Diameter
 $15 \times 6 = 90$

Nilai Biaya/ $M^2 = \frac{200.000.000}{90} = \text{Rp } 2.222.222/M^2.$

Konversikan 2.222.222 menjadi = Rp 2.176.000/ $M^2.$

NJOP Cerobong = $2.176.000 \times 90 = \text{Rp } 195.840.000.$

2. KONVEYOR

Pendekatan penilaian yang digunakan adalah CRN atau nilai biaya pembuatan baru konveyor tersebut dikurang penyusutan.

Contoh:

Sebuah perusahaan B memiliki Konveyor sepanjang 90 M dan lebar alas 10 M setelah dihitung nilai bahan sesuai dengan LSPOP yang telah diisi - dikurangi penyusutan didapat nilai biaya pembuatan baru sebesar Rp 400.000.000,00.

Hitunglah NJOP Konveyor?

Jawab:

panjang konveyor x lebar alas konveyor
 $90 \times 10 = 900 \text{ M}^2$

Nilai Biaya/ $\text{M}^2 = \frac{400.000.000}{900} = \text{Rp } 444.444/\text{M}^2$.

Konversikan 444.444 menjadi = Rp 464.000/ M^2 .

NJOP Cerobong = $464.000 \times 900 = \text{Rp } 417.600.000$.

3. JARINGAN PIPA

Pendekatan penilaian yang digunakan adalah CRN atau nilai biaya pembuatan baru jaringan pipa tersebut dikurang penyusutan.

Contoh:

Sebuah perusahaan C memiliki jaringan pipa bawah tanah sepanjang 100 M dengan diameter pipa 0,5 M dan jaringan pipa lainnya sepanjang 50 M dengan diameter 0,7 setelah di hitung Nilai Bahan sesuai dengan LSPOP yang telah diisi - dikurangi penyusutan didapat Nilai Biaya pembuatan baru sebesar Rp200.000.000

Hitunglah NJOP Jaringan Pipa?

Jawab:

Pipa pertama = $100 \text{ M} \times 0,5 \text{ M} = 50$
 Pipa kedua = $50 \text{ M} \times 0,7 \text{ M} = 35 +$
85

Nilai Biaya/ $\text{M}^2 = \frac{200.000.000}{85} = \text{Rp } 2.352.941/\text{M}^2$.

Konversikan 2.352.941 menjadi = Rp 2.352.000/ M^2 .

NJOP Jaringan pipa = $85 \times 2.352.000 = \text{Rp } 199.920.000$.

4. STRUKTUR RANGKA

Pendekatan penilaian yang digunakan adalah CRN atau nilai biaya cerobong tersebut dikurang penyusutan.

Contoh:

Sebuah perusahaan D memiliki luas bangunan 1.000 M² yang bahan bangunanya terdiri dari 80% struktur rangka setelah dilakukan penilaian sesuai dengan LSPOP diketahui biaya untuk struktur rangka adalah Rp 1.000.000.000 dan biaya bangunan sisanya sebesar Rp 400.000.000.

Hitunglah NJOP bangunan tsb?

Jawab:

Nilai biaya Struktur rangka = Rp 1.000.000.000.
 Nilai biaya bangunan sisa = Rp 400.000.000+
 Nilai biaya = Rp 1.400.000.000

Nilai biaya per M² = $\frac{1.400.000.000}{1.000}$ = Rp 1.400.000/M².

Konversikan 1.400.000 menjadi = Rp 1.416.000/M².

NJOP bangunan = 1.000 x 1.416.000 = Rp 1.416.000.000.

5. CONTOH PERHITUNGAN PBB.

Perhitungan PBB berdasarkan contoh soal diatas dan ditambah NJOP Bumi yang misalkan NJOP buminya sebesar Rp4.000.000.000 dihitung dengan cara sebagai berikut:

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| 1. NJOP Bumi | Rp 4.000.000.000 |
| 2. NJOP Cerobong | Rp 195.840.000 |
| 3. NJOP Konveyor | Rp 400.000.000 |
| 4. NJOP Jaringan Pipa | Rp 199.920.000 |
| 5. <u>NJOP Struktur Rangka</u> | <u>Rp 1.416.000.000+</u> |
| Total NJOP | Rp 6.211.760.000 |
| <u>NJOP TKP</u> | <u>Rp 15.000.000-</u> |
| NJOP | Rp 6.196.760.000 |

PBB terhutang = 6.196.760.000 x 0.275 % = Rp 17.041.090.

6. KLASIFIKASI.

Dalam hal Nilai biaya yang diperoleh lebih tinggi daripada Klasifikasi yang ditentukan maka tidak perlu dikonversikan kedalam klasifikasi biaya.

Plt. WALIKOTA MEDAN
WAKIL WALIKOTA,

ttd.

DZULMI ELDIN S

LAMPIRAN III
PERATURAN WALIKOTA MEDAN
NOMOR 30 TAHUN 2013
TENTANG

PERATURAN WALIKOTA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA TANAH YANG BESIFAT KOMERSIL DAN PENILAIAN BANGUNAN CEROBONG, KONVEYOR, JARINGAN PIPA, SILO, TANGKI, DAN BANGUNAN STRUKTUR RANGKA.

PERHITUNGAN DAN CONTOH PERHITUNGAN
BANGUNAN SILO DAN TANGKI

Pendekatan penilaian yang digunakan adalah gabungan keseluruhan dari pendekatan yang ada untuk mendapatkan nilai yang wajar, sehingga ditetapkan oleh Pemerintah kota Medan NJOP setiap silo/tangki sebesar Rp 3.100.000/M² dikali dengan volume tangki (M³) yang telah di konversikan menjadi luas (M²).

Berikut adalah contoh perhitungan PBB untuk perusahaan yang memiliki silo/tangki.

Contoh:

Sebuah perusahaan Z memiliki tanah seluas 4.000 M² dengan harga jual tanah Rp 800.000/M² dan bangunan yang terdiri dari bangunan kantor seluas 200 M² pagar mewah sepanjang 300 M x tinggi pagar 4 M, dan tangki CPO setinggi 16 M dengan diameter 16 Meter.

Hitunglah PBB perusahaan tersebut?

Jawab:

masing-masing objek bangunan berupa kantor, pagar, dan tangki diisi dengan 1 (satu) LSPOP per masing-masingnya.

untuk tangki di cari volume dengan rumus : $(\pi (r^2)) \times t$

$$\begin{aligned}\text{Volume tangki} &= 3,14 \times (8^2) \times t \\ &= (3.14 \times 64) \times 16 \\ &= 201 \times 16 \\ &= 3.216 \text{ M}^3 \text{ dikonversikan menjadi } 3.216 \text{ M}^2\end{aligned}$$

$$\text{NJOP tangki} = 3.216 \times \text{Rp. } 3.100.000 = \text{Rp } 9.969.600.000.$$

misalkan untuk bangunan kantor setelah dilakukan penilaian di ketahui harga jualnya sebesar Rp 1.200.000/M², pagar Rp400.000/M² maka:

$$\begin{aligned}\text{NJOP Kantor} &= 200 \times \text{Rp. } 1.200.000 = \text{Rp } 240.000.000 \\ \text{NJOP Pagar} &= (300 \times 4) \times 400.000 = \text{Rp } 480.000.000\end{aligned}$$

| | | |
|--------------------|-----------------------|----------------------------|
| NJOP Pagar | = (300 x 4) x 400.000 | = Rp 480.000.000 |
| NJOP Bumi | = 4.000 x 800.000 | = Rp 3.200.000.000 |
| <u>NJOP Tangki</u> | | <u>= Rp 9.696.600.000+</u> |
| Total | | = Rp13.616.600.000 |
| NJKP | | = Rp 15.000.000- |
| NJOP | | <u>Rp13.601.600.000</u> |

Ketetapan PBB = 0.275 % x 13.601.600.000 = Rp 37.404.400.

Ketetapan NJOP sebesar Rp 3.100.000 bisa di sesuaikan dan/atau berubah dengan dengan Keputusan Kepala Dinas.

Plt. WALIKOTA MEDAN
WAKIL WALIKOTA,

ttd.

DZULMI ELDIN S