



SALINAN

WALI KOTA MADIUN

PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN WALI KOTA MADIUN

NOMOR 45 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 78 TAHUN 2023
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MADIUN,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka optimalisasi pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan guna mendukung peningkatan pendapatan daerah yang lebih adil dan berkelanjutan bagi masyarakat serta pelaku usaha di Kota Madiun serta penyesuaian ketentuan dengan telah diundangkannya Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 12 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 78 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sudah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga perlu diubah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota Madiun tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Nomor 78 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang NR 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. 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) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 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 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3244);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
10. 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);
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
12. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 6/D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 40);
13. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2023 Nomor 1/B, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 115) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 12 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2025 Nomor 1/B, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 143);

14. Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 78 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Madiun Tahun 2023 Nomor 78/G);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 78 TAHUN 2023 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 78 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Madiun Tahun 2023 Nomor 78/G) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 ditambahkan tujuh angka, yakni angka 37, angka 38, angka 39, angka 40, angka 41, angka 42, dan angka 43 sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Madiun.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Madiun.
3. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun.
4. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun.
5. Pajak Daerah 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.

6. Petugas adalah pegawai pada Badan Pendapatan Daerah dan/atau Perangkat Daerah lainnya yang diberi tugas tertentu di bidang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
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. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
13. 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 perpajakan daerah.
14. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek pajak dan objek pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

15. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah lampiran surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari surat pemberitahuan objek pajak.
16. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identifikasi objek pajak, termasuk objek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan, yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan.
17. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri dari kelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
18. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
19. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang terutang kepada wajib pajak.
20. Sistem Informasi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Madiun yang selanjutnya disingkat SIP-PBBKU adalah layanan melalui sistem elektronik yang ditentukan atau disediakan oleh Badan Pendapatan Daerah yang digunakan oleh wajib pajak untuk melakukan transaksi elektronik sehubungan dengan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan.

21. 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, nilai jual objek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti.
22. 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 perpajakan daerah.
23. 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, atau badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apapun, 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.
24. Pajak yang Terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
25. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.
26. Pemutakhiran adalah kegiatan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, dan menatausahakan data objek pajak dan atau subjek pajak atau wajib pajak yang terdaftar dalam administrasi perpajakan.

27. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
28. Pembukuan adalah suatu proses pencatatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal, penghasilan dan biaya, serta jumlah harga perolehan dan penyerahan barang atau jasa, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi untuk periode tahun pajak yang bersangkutan.
29. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
30. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
31. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah untuk menegur wajib pajak agar melunasi utang pajaknya.
32. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak
33. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap surat pemberitahuan pajak terutang, surat ketetapan pajak daerah, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh wajib pajak.
34. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap surat keputusan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak.
35. Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak yang selanjutnya disingkat dengan SKKPP adalah surat keputusan yang menyatakan jumlah kelebihan pembayaran pajak.

36. Surat Perintah Membayar yang selanjutnya disingkat SPM adalah dokumen yang digunakan/diterbitkan oleh pengguna anggaran/kuasa pengguna anggaran untuk penerbitan surat perintah pencairan dana atas beban pengeluaran dokumen pelaksanaan anggaran.
37. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan metode biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas untuk setiap jenis penggunaan bangunan.
38. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
39. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan nilai jual objek pajak yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dengan menerapkan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, metode nilai perolehan baru, dan/atau metode nilai jual pengganti.
40. 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* dan/atau *computer assisted for mass appraisal*.
41. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
42. Pejabat Penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.

43. Petugas Penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Petugas Penilai adalah pegawai negeri sipil di lingkungan pemerintah daerah yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang diberi tugas, wewenang, tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan penilaian pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang bersifat sementara.

2. Ketentuan huruf d Pasal 3 diubah sehingga Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Pendataan dan penetapan PBB-P2 dilakukan melalui:

- a. pendaftaran Objek Pajak baru;
- b. pendataan Objek Pajak;
- c. penetapan Wajib Pajak atas Objek Pajak yang belum jelas dikehauti Wajib Pajaknya;
- d. Penilaian PBB-P2;
- e. mutasi Objek Pajak dan Subjek Pajak;
- f. penundaan pengembalian SPOP;
- g. penerbitan Surat Teguran pengembalian SPOP;
- h. penerbitan SPPT;
- i. penerbitan SKPD;
- j. penerbitan salinan SPPT dan SKPD; dan
- k. penerbitan surat keterangan NJOP.

3. Judul Bagian Kelima Penilaian Objek Pajak pada BAB II PENDATAAN DAN PENETAPAN PBB-P2 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bagian Kelima Penilaian PBB-P2

4. Ketentuan Pasal 11 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Objek PBB-P2 terdiri atas:
 - a. Objek Pajak umum; dan

- b. Objek Pajak khusus.
- (2) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. Objek Pajak standar; dan
 - b. Objek Pajak nonstandar.
- (3) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Objek Pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (4) Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Objek Pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti:
- a. jalan tol;
 - b. stasiun;
 - c. bendungan;
 - d. lapangan golf;
 - e. stadion;
 - f. sirkuit balap;
 - g. pabrik semen/pupuk;
 - h. tempat rekreasi;
 - i. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;
 - j. pipa minyak, air, atau gas;
 - k. stasiun pengisian bahan bakar;
 - l. menara; dan
 - m. Bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Termasuk Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yakni Bangunan yang berada di bawah permukaan Bumi, baik yang menjadi bagian dari Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) maupun yang berdiri sendiri.
- (6) Bangunan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf m ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

5. Ketentuan Pasal 12 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 yakni NJOP.
 - (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses Penilaian PBB-P2.
 - (3) NJOP hasil proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi; dan/atau
 - b. NJOP Bangunan.
 - (4) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan dasar penentuan ZNT di wilayah Daerah.
 - (5) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
 - a. NJOP Bangunan Objek Pajak umum; dan
 - b. NJOP Bangunan Objek Pajak khusus.
 - (6) Dalam memudahkan administrasi PBB-P2 ZNT diberikan kode di tiap wilayah Daerah.
 - (7) Kode ZNT sebagaimana dimaksud ayat (5) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
6. Ketentuan Pasal 13 dihapus.
7. Ketentuan Pasal 14 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) 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) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

8. Di antara Pasal 14 dan Pasal 15 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 14A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14A

(1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf a dan NJOP Bangunan Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (5) 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.

9. Ketentuan Pasal 15 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

(1) Penilaian Massal dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14A untuk Objek Pajak berupa tanah 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 (1) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

10. Ketentuan Pasal 16 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf b merupakan hasil perkalian antara total luas Bangunan dan 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) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

11. Ketentuan Pasal 17 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

- (1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14A ayat (1) 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 III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

12. Ketentuan Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14A ayat (2) 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 14A ayat (2).

13. Diantara Pasal 18 dan Pasal 19 disisipkan 4 (empat) pasal, yakni Pasal 18A, Pasal 18B, Pasal 18C, dan Pasal 18D sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18 A

- (1) Proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 sampai dengan Pasal 18 dilaksanakan oleh Pejabat Penilai.

- (2) Persyaratan Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai jabatan fungsional di bidang keuangan negara.
- (3) Dalam hal Bapenda belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau jumlah Pejabat Penilai tidak mencukupi, Wali Kota dapat menunjuk Petugas Penilai yang bersifat sementara dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. mengukuhkan kembali Petugas Penilai yang telah ditunjuk sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota 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 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 Wali Kota.
- (7) Pemenuhan sertifikasi penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (8) Bapenda 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.
- (9) Pelaksanaan Penilaian PBB-P2 yang dikerjasamakan dengan penilai publik dan instansi teknis terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (8) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18B

- (1) Teknis Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 sampai dengan Pasal 18 dilaksanakan dengan mengacu pada pedoman pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Teknis pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai panduan penilaian untuk Objek Pajak yang dalam proses penilaiannya menggunakan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 menggunakan buletin teknis Penilaian PBB-P2.

Pasal 18C

Dalam proses pelaksanaan Penilaian PBB-P2, Bapenda dapat memanfaatkan sistem informasi dan teknologi.

Pasal 18D

- (1) Wali Kota menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 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), Wali Kota 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.

14. Ketentuan Pasal 19 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19

- (1) Persentase nilai jual kena pajak PBB-P2 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:
 - a. kenaikan NJOP hasil Penilaian PBB-P2;
 - b. bentuk pemanfaatan Objek Pajak; dan/atau
 - c. klasterisasi NJOP dalam 1 (satu) wilayah.
- (3) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

15. Ketentuan Pasal 32 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 32

Penatausahaan dan pengawasan PBB-P2 dilakukan melalui:

- a. pembayaran PBB-P2;
- b. penentuan kembali tanggal jatuh tempo;
- c. pemberian angsuran atau penundaan pembayaran PBB-P2;
- d. penyelenggaraan penatausahaan dan pelaporan penerimaan PBB-P2;
- e. penerbitan STPD;

- f. penagihan PBB-P2;
- g. pengajuan dan penyelesaian keberatan PBB-P2;
- h. banding;
- i. pembetulan dan pembatalan SPPT, SKPD, dan STPD yang tidak benar;
- j. insentif fiskal;
- k. pengurangan PBB-P2; dan
- l. pengurangan dan penghapusan sanksi administratif PBB-P2.

16. Judul Bagian Kesebelas Pengurangan PBB-P2 pada BAB II PENDATAAN DAN PENETAPAN PBB-P2 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bagian Kesebelas
Insentif Fiskal PBB-P2

17. Di antara Pasal 65 disisipkan 2 (dua) pasal, yakni Pasal 65A dan Pasal 65B sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 65A

- (1) Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Wali Kota melalui Kepala Bapenda dapat memberikan insentif fiskal kepada Wajib Pajak.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan, keringanan, dan pembebasan atau penghapusan atas pokok Pajak dan/atau sanksinya.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan atas permohonan Wajib Pajak atau diberikan secara jabatan oleh Wali Kota berdasarkan pertimbangan:
 - a. kemampuan membayar Wajib Pajak;
 - b. kondisi tertentu Objek Pajak seperti Objek Pajak terkena bencana alam, kebakaran, dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran Pajak;

- c. untuk mendukung dan melindungi pelaku usaha mikro dan ultra mikro;
 - d. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah; dan/atau
 - e. untuk mendukung kebijakan Pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional.
- (4) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b dilakukan dengan memperhatikan faktor:
- a. kepatuhan pembayaran dan pelaporan Pajak oleh Wajib Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir;
 - b. kesinambungan usaha Wajib Pajak;
 - c. kontribusi usaha dan penanaman modal Wajib Pajak terhadap perekonomian Daerah dan lapangan kerja di Daerah yang bersangkutan; dan/atau
 - d. faktor lain yang ditentukan oleh Wali Kota.
- (5) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak pelaku usaha mikro dan ultra mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan sesuai kriteria usaha mikro dan ultra mikro sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang koperasi, usaha kecil, mikro, dan menengah.
- (6) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d disesuaikan dengan prioritas Daerah yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah daerah.
- (7) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dilakukan dalam rangka percepatan penyelesaian proyek strategis nasional.
- (8) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 65B

- (1) Dalam hal pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65A ayat (1) merupakan permohonan Wajib Pajak, Wali Kota melalui Kepala Bapenda dapat melakukan Pemeriksaan Pajak untuk tujuan lain.

(2) Pemeriksaan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan Wajib Pajak yang mengajukan permohonan insentif fiskal berhak untuk menerima insentif fiskal sesuai dengan pertimbangan dan faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65A ayat (3) dan ayat (4).

18. Ketentuan Pasal 91 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 91

- (1) Proses kerja dan bagan alur tata cara Pemungutan PBB-P2 tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Bentuk, isi, dan tata cara pengisian formulir serta contoh dokumen yang digunakan dalam tata cara Pemungutan PBB-P2 tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (3) Pedoman pelaksanaan Penilaian PBB-P2 tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (4) Pedoman perhitungan pengurangan PBB-P2 tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

19. Ketentuan Lampiran III Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 78 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan diubah sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

20. Lampiran IV Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 78 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dihapus.

Pasal II

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2026.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Madiun.

Ditetapkan di Madiun
pada tanggal 28 November 2025

WALI KOTA MADIUN,

ttd

MAIDI

Diundangkan di Madiun
pada tanggal 28 November 2025

SEKRETARIS DAERAH,

ttd

SOEKO DWI HANDIARTO

BERITA DAERAH KOTA MADIUN
TAHUN 2025 NOMOR 45/G

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. Sekretaris Daerah,
u.b.
Kepala Bagian Hukum,



Ika Puspitaria, S.H., M.M.
Pembina (IV/a)
NIP 198212132006042009

LAMPIRAN III
PERATURAN WALI KOTA MADIUN
NOMOR 45 TAHUN 2025
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI
KOTA MADIUN NOMOR 78
TAHUN 2023 TENTANG TATA CARA
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

PEDOMAN PELAKSANAAN PENILAIAN PBB-P2

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Antara Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Daerah diberikan kewenangan yang lebih besar dalam mengatur pajak Daerah dan retribusi Daerah. Daerah juga diberikan wewenang untuk meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan pemerintahan, memperkuat otonomi Daerah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha.

Pasal 9 ayat (1) dan ayat (5) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan bahwa NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 ditetapkan besarnya oleh Wali Kota setiap 3 (tiga) tahun kecuali untuk Objek Pajak tertentu yang dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya.

NJOP merupakan instrumen penting dalam pemungutan PBB-P2 tetapi pada kenyataannya masih terdapat beberapa kendala dalam mengimplementasikan NJOP hasil pemutakhiran antara lain disebabkan oleh:

- a. proses penilaian NJOP belum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. belum terpenuhinya standar kompetensi penilai PBB-P2 di Daerah;
dan
- c. adanya penolakan dari Wajib Pajak atas NJOP hasil pemutakhiran karena besarnya mengalami kenaikan yang signifikan dibandingkan dengan NJOP sebelumnya.

Berdasarkan permasalahan tersebut, Bapenda menyusun pedoman Penilaian PBB-P2 yang akan digunakan dalam mengelola PBB-P2.

B. Tujuan Penyusunan

Dalam upaya menetapkan NJOP yang relevan dengan kondisi Objek Pajak terkini dan besaran nilainya dapat dipercaya, Bapenda menyusun pedoman penilaian pajak Bumi dan/atau Bangunan yang secara detail akan menjabarkan lebih lanjut teknik dan tata cara penilaian sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Melalui pedoman penilaian ini, diharapkan dapat memuat antara lain standar teknis Penilaian PBB-P2, klasifikasi dan besaran NJOP, DBKB, besaran persentase dasar pengenaan PBB-P2, dan pertimbangan besaran persentase tersebut.

C. Istilah atau Terminologi

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

1. Blok adalah zona geografis yang terdiri atas 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 satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan. Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu kelurahan;
2. Sket adalah gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif Objek Pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan;
3. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan Daerah;
4. 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;

5. 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 surat pemberitahuan Objek Pajak dan lampiran surat pemberitahuan Objek Pajak;
6. 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 satu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Objek Pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat kepada batas blok;
7. Penilaian dengan bantuan komputer/*Computer Assisted Valuation* adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan; dan
8. Analisis *Bugerlijke Openbare Werken* 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:

1) Objek Pajak Standar

Objek Pajak standar merupakan Objek Pajak yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

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

Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4

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

2) Objek Pajak Nonstandar

Objek Pajak standar merupakan Objek Pajak yang memenuhi kriteria sebagai 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. stasiun;
- c. bendungan;
- d. lapangan golf;
- e. stadion;
- f. sirkuit balap;
- g. pabrik semen/pupuk;
- h. tempat rekreasi;
- i. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;
- j. pipa minyak, air, atau gas;
- k. stasiun pengisian bahan bakar;
- l. menara; dan
- m. Bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Termasuk Objek Pajak khusus yakni Bangunan yang berada di bawah permukaan Bumi, baik yang menjadi bagian dari Bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf m maupun yang berdiri sendiri.

B. Metode Penilaian

Sesuai Pasal 55 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah metode Penilaian pajak Bumi dan/atau Bangunan untuk penetapan NJOP dapat dilakukan dengan metode:

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.

III. Tata Cara Pelaksanaan Penilaian

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

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

1. menyusun rencana kerja;
2. menyiapkan SPOP, LSPOP, dan lembar kerja objek khusus;
3. menyeleksi data Objek Pajak yang perlu dilakukan dalam Penilaian Massal atau Penilaian Individual; dan
4. mengumpulkan 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 Ketetapan Wali Kota;
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 Keputusan Wali Kota; dan

3. Untuk Objek Pajak yang terdiri lebih dari 1 (satu) bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh Bangunan 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 Keputusan Wali Kota.

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

A. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP tanah 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 program komputer konstruksi umum/ *Computer Assisted Valuation*.

1. Penilaian Tanah

Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR.

a. Batasan dalam Pembuatan Sket/peta ZNT

- 1) ZNT dibuat per kelurahan.
- 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 yang Diperlukan

- 1) peta 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 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 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 Kota Madiun, peta kelurahan, peta ZNT, dan peta blok;
 - b) menyiapkan data dari instansi yang membidangi pendapatan Daerah yang diperlukan seperti data dari laporan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Wali Kota 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; dan
 - d) pembuatan rencana pelaksanaan meliputi rencana anggaran dan biaya, jumlah personil, serta jadwal kegiatan dengan mengacu pada Keputusan Wali Kota.
- 2) Pengumpulan data harga jual yang meliputi:
- a) data harga jual yakni informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau bangunan;
 - b) sumber data berasal dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris, lurah, 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 dan merupakan data 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; dan
 - e) dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama jalan yang ada di setiap kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama jalan.

- 3) Kompilasi Data yang meliputi:
 - a) data yang terkumpul dalam masing-masing kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/Bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah; dan
 - b) kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.
- 4) Rekapitulasi data dan pemetaan data transaksi pada peta kerja ZNT yang meliputi:
 - 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; dan
 - c) penyesuaian terhadap waktu dan jenis data yakni:
 - (1) penyesuaian terhadap waktu yang 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 penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran atau data dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 dengan data transaksi jual beli yang memenuhi unsur pasar wajar. Oleh karena itu data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan; dan

- (4) angka persentase penyesuaian di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan kepada kenyataan, data dan fakta di lapangan, dan dianalisis terlebih dahulu sehingga di setiap wilayah dapat berbeda.
- 5) Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi dengan ketentuan:
 - a) tanah kosong dilakukan dengan nilai pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi;
 - b) tanah dan Bangunan:
 - (1) menentukan nilai Bangunan dengan menggunakan DBKB setempat; dan
 - (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 yakni:

 - a) mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah memiliki peta ZNT;
 - b) mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang telah diplot pada peta kerja ZNT; dan
 - c) pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan 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 mengambil rata-rata data transaksi tersebut;
 - (2) untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dan relatif sama nilai tanahnya setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya; dan
 - (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.
- 8) Pembuatan Peta ZNT Akhir dilakukan dengan ketentuan:
- a) tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu kelurahan;
 - b) garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik;
 - c) cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja; dan
 - d) peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.

Contoh Analisa 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. Kenanga No. 5	Jl. Kenanga No. 17	Jl kenanga No. 40	Jl. Kenanga No. 14
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 Juli 2024
6	Harga Jual	Rp2.040.000.000	Rp820.800.000	Rp1.464.000.000	-

7	Harga penawaran				Rp1.134.000.000
8	Spesifikasi bangunan				
	a. Lantai	Granit	Keramik	Granit	Granit
	b. Genteng	Beton	Beton	Beton	Beton
9	Biaya Pembangunan Baru Bangunan/m ² (thn 1924)	Rp2.000.000	Rp1.800.000	Rp2.000.000	Rp2.000.000

Keempat data tersebut di atas setelah diteliti wajar untuk dijadikan data pembandingan dan setelah diplot dalam peta kerja maka data pembandingan di atas berada dalam 1 (satu) ZNT.

2) Analisis Harga Jual Tanah per m² untuk Perhitungan Tahun Pajak 2025.

a) Jalan Kenanga No. 5

(nilai rupiah dalam ribuan)

Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp	2.040.000
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp	540.000
	Nilai Tanah	Rp	1.500.000
(:)	Luas Tanah		500
	Nilai Tanah/m ²	Rp	3.000
	a. Penyesuaian Waktu + 12% (+)12% x Rp3.000	Rp	360
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp	0
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp	3.360

b) Jalan Kenanga No. 17

(nilai rupiah dalam ribuan)

Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp	820.800
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp	324.000
	Nilai Tanah	Rp	496.800
(:)	Luas Tanah		180
	Nilai Tanah/m ²	Rp	2.760
	a. Penyesuaian Waktu + 16% (+)16% x Rp2.760	Rp	441,60
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp	0
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp	3.201,60

c) Jalan Kenanga No. 40

(nilai rupiah dalam ribuan)

	Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp	1.464.000
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp	600.000
	Nilai Tanah	Rp	864.000
(:)	Luas Tanah		300
	Nilai Tanah/m ²	Rp	2.880
	a. Penyesuaian Waktu + 8% (+)8% x Rp2.880	Rp	230,40
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp	0
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp	3.110,40

d) Jalan Kenanga No. 14

(nilai rupiah dalam ribuan)

	Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp	1.134.000
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp	360.000
	Nilai Tanah	Rp	774.000
(:)	Luas Tanah		180
	Nilai Tanah/m ²	Rp	4.300
	a. Penyesuaian Waktu + 0%	Rp	0
	b. Penyesuaian Jenis Data (-)10%: (-)10% x Rp4.300	Rp	430
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp	3.870

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 yakni data (a) dan (c).

Cara analisis:

$$\frac{\text{Rp}3.000 - \text{Rp}2.880}{\text{Rp}2.880} \times 100\% = 4,16\%$$

Nilai penyesuaian sebesar 4,16% (empat koma enam belas persen) (dibulatkan menjadi 4% (empat persen)) menunjukkan adanya kenaikan nilai tanah setiap tahunnya.

3) Penentuan NIR

No.	FAKTOR-FAKTOR PENYESUAIAN	ZNT BERDASARKAN 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	2.760	2.880	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; dan
 - (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 mengikut bentuk spiral;
 - (3) setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf dimulai dari AA sampai dengan ZZ; dan
 - (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 dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang Objek Pajak dalam satu kelurahan;

- (2) garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang Objek Pajak tetapi tidak boleh memotong bidang Objek Pajak;
- (3) untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang Objek Pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT kelurahan;
- (4) cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya datanya diisikan pada formulir ZNT;
- (5) sket/peta ZNT akhir di beri warna pada setiap garis batas ZNT; dan
- (6) sket/peta ZNT akhir digunakan sebagai lampiran Keputusan atau Peraturan Wali Kota tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perkotaan. Dalam hal ini, sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara difotokopi (*lichtdruk*) dan tidak perlu diberi warna namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

2. Penilaian Bangunan dan Penyusunan DBKB

a. Survei

Untuk menyusun/membuat DBKB digunakan metode survei kuantitas terhadap model Bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok Bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis *burgerlijke openbare werken*.

Dengan survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis *burgerlijke openbare werken* yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari Bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan penilaian dengan bantuan komputer maka biaya komponen Bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material, dan komponen fasilitas bangunan. Metode survei kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar dan terinci bila dibandingkan dengan metode perhitungan yang lain seperti metode unit terpasang, metode meter persegi, dan metode indeks.

Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis *burgerlijke openbare werken* merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan baru Bangunan. Karena cara ini akan memberikan hasil yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan cara perhitungan biaya pemborongan pekerjaan di lapangan maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi.

b. Pengelompokan Bangunan

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

- JPB 1 : perumahan
- JPB 2 : perkantoran
- JPB 3 : pabrik
- JPB 4 : toko/apotik/pasar/ruko
- JPB 5 : rumah sakit/klinik
- JPB 6 : olah raga/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 yang meliputi unsur komponen utama sebagai berikut:

- (a) pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, dan 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; dan
 - (i) biaya-biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyesuaian yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB dari huruf a sampai dengan huruf h.
- (2) biaya komponen material merupakan biaya material pada:
- (a) atap;
 - (b) dinding (dinding dalam tanpa pintu dan jendela);
 - (c) langit-langit; dan
 - (d) lantai.
- (3) biaya komponen fasilitas merupakan biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas Bangunan. 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 yakni menentukan/membuat model bangunan. Menu layanan model tersebut tersedia di dalam program komputer.

(2) Tahap 2

Menghitung volume setiap jenis/item pekerjaan untuk setiap model Bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur/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/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 bahan Bangunan dan upah pekerja setempat yang sudah dianalisis (hasil pekerjaan tahap 3) dimasukkan ke dalam formula analisis *burgerlijke openbare werken* (koefisien analisis satuan harga Bangunan untuk menyusun rencana anggaran biaya) yang sudah tersedia dalam program komputer 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 yaitu pengelompokan ke dalam komponen utama, komponen material, dan komponen fasilitas sebagaimana disebutkan di atas.

(7) Tahap 7

Melakukan penjumlahan dari biaya setiap jenis pekerjaan dari 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

Setelah diperoleh biaya dasar per komponen Bangunan maka dengan cara menjumlahkan setiap komponen yang ada akan diperoleh biaya dasar keseluruhan bangunan.

Selanjutnya untuk memperoleh biaya pembuatan baru Bangunan maka perlu dilakukan penyesuaian dengan cara mensubstitusikan faktor biaya (faktor penyeselar) yang mempengaruhi biaya dasar Bangunan ke dalam perhitungan biaya dasar Bangunan yang telah diperoleh.

Faktor penyeselar tersebut yakni:

- i. koreksi *burgerlijke openbare werken*;
- ii. biaya-biaya tak terduga proyek;
- iii. jasa pemborong;
- iv. pajak pertambahan nilai;
- v. jasa/*fee* konsultan perancang dan pengawas;
- vi. perijinan; dan
- vii. suku bunga kredit selama pembangunan.

(10) Tahap 10

Dengan mensubstitusikan faktor penyeselar hasil dari tahap 9 terhadap biaya dasar setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan maka akan diperoleh 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 Daerah.

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 atas 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 merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur bangunan. Contoh: papan gipsum, kayu lapis, triplex dan pasangan dinding bata, dan lain sebagainya;

(b) material dinding luar merupakan material pembentuk Bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur Bangunan bagian luar. Contoh: beton pra cetak, kaca, celcon (*cilicon block*), dan pasangan dinding bata;

(c) pelapis dinding dalam merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari material dinding dalam. Contoh: kaca, kertas dinding/*wallpaper*, granit, keramik, dan cat marmer;

(d) pelapis dinding luar merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) material dinding luar. Contoh: kaca, granit, marmer, keramik, dan cat;

(e) langit-langit merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah. Contoh: papan gipsum/*gypsum board*, akustik, triplex, dan eternite;

- (f) penutup atap merupakan material penutup rangka atap bagian atas. Contoh: plat beton, genteng keramik, genteng press beton, genteng tanah liat, asbes gelombang, seng gelombang, genteng sirap, dan spandek; dan
 - (g) penutup lantai merupakan material Bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai. Contoh: granit, marmer, keramik, karpet, vinil, lantai kayu (*parquet*), 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) sistem pendinginan ruangan merupakan fasilitas pendingin ruangan. Sistem pendinginan dibedakan menjadi dua bagian:
 - i. sistem pendinginan terpusat di mana pengaturan sistem pendinginan dilakukan terpusat pada satu ruang kontrol; dan
 - ii. sistem pendinginan unit di mana sistem pengontrol pendingin terdapat pada masing-masing alat pendingin.
- Contoh:
- pendingin udara *split*, merupakan pendingin udara per unit yang memiliki 2 (dua) mesin yaitu blower dan *compressor*;
 - pendingin udara window, merupakan pendingin udara per unit yang pendingin dan kompresornya menyatu dan dipasang pada dinding dengan cara membuat lubang; dan
 - pendingin udara *floor*, merupakan pendingin udara per unit berbentuk lemari yang memiliki kapasitas besar untuk mendinginkan ruangan dengan luasan besar.
- (b) elevator (*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 atas:
 - i. hidran merupakan alat berupa pipa untuk menyiram air;
 - ii. *splinkler* merupakan alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas;
 - iii. alarm kebakaran merupakan alat peringatan terjadinya kebakaran; dan
 - iv. interkom merupakan alat komunikasi untuk peringatan jika terjadi kebakaran.
- (f) generator set merupakan fasilitas pembangkit tenaga listrik yang pada umumnya digunakan sebagai tenaga listrik cadangan;
- (g) sistem *private automatic branch exchange* merupakan fasilitas telekomunikasi di dalam gedung bertingkat. Yang dimaksud sistem *private automatic branch exchange* disini yakni jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesin *private automatic branch exchange* (saluran extension);
- (h) sumur artesis merupakan fasilitas Bangunan untuk penyediaan sarana air bersih selain air yang berasal dari perusahaan air minum dengan kedalaman sumur ini pada umumnya lebih dari 30m (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 tinggi;

- (m) sistem pengolah limbah merupakan fasilitas untuk sistem pengolahan limbah lingkup kecil yang terdapat di dalam Bangunan contohnya seperti *septic tank*, peresapan, atau *sawage treatment plant*;
- (n) sistem tata suara merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;
- (o) sistem video interkom merupakan fasilitas penghubung antarruangan (lantai) dengan ruang pemanggil, pada umumnya terdapat pada Bangunan apartemen;
- (p) sistem pertelevisian merupakan fasilitas sistem pertelevisian yang terdapat di dalam gedung, dibedakan menjadi dua jenis yaitu:
 - i. *Master Antenna Television* merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung;
 - ii. *Close Circuit Television* merupakan jaringan kamera untuk *security system*; dan
 - iii. televisi 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 centimeter) dan biasanya menggunakan bahan seperti *paving block* atau tanah yang dipadatkan;
 - ii. tipe konstruksi sedang dengan tebal rata-rata 10 cm (sepuluh centimeter) dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan; dan
 - iii. tipe konstruksi berat dengan tebal rata-rata lebih dari 10 cm (sepuluh centimeter) dan pada umumnya menggunakan bahan beton bertulang dengan atau tanpa aspal beton (*hot mix*).
- (t) lapangan tenis;

- (u) 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 tersebut antara lain:

(1) Tahap 1

Menentukan material penyusun Bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan bagi perhitungan komponen struktur Bangunan.

(2) Tahap 2

Melakukan analisa harga satuan dengan menggunakan metode *burgerlijke openbare werken* yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metode unit terpasang (*unit in place methode*) 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 (lima) model Bangunan dengan jumlah lantai yang bervariasi.

(4) Tahap 4

Menghitung volume setiap jenis/item pekerjaan untuk setiap model Bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur/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 (*up dating*) DBKB dengan cara memperbarui harga material (*harga resources*) dengan memperhitungkan fluktuasi harga material Bangunan di pasar, faktor inflasi, dan biaya transportasi berdasarkan informasi yang diperoleh dari buku jurnal harga satuan, kontraktor, developer, harga yang ditetapkan pada perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan instansi terkait lainnya.
- (11) Tahap 11
Proses analisis dalam DBKB 2000 merupakan proses berantai yang berupa perpaduan dari konsep model struktur, statistik, dan penilaian. Proses analisisnya dapat dilihat dalam diagram berikut:

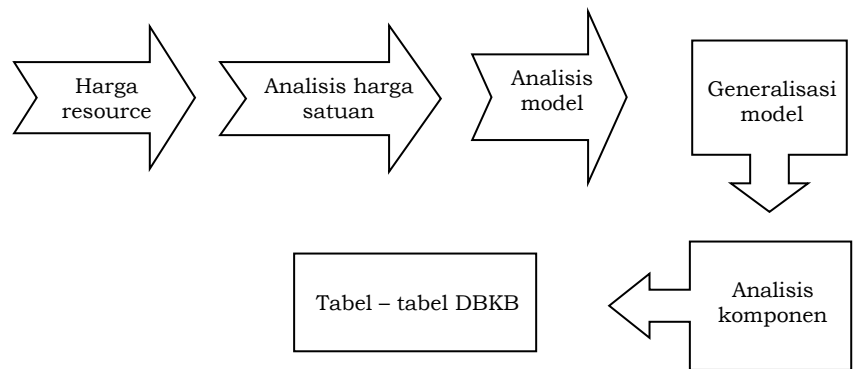


Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

c) Perhitungan Biaya Komponen Bangunan

Menghitung biaya komponen Bangunan dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi yang terdiri atas:

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

Daftar biaya konstruksi bangunan komponen utama per m², komponen material per m², daftar biaya komponen fasilitas menjadi bahan lampiran Keputusan Wali Kota tentang klasifikasi dan besarnya NJOP.

3. Penilaian dengan Bantuan Komputer (*Computer Assisted Valuation*)

a. data yang diperlukan *computer assisted valuation*

Pelaksanaan penilaian *computer assisted valuation* membutuhkan data sebagai berikut:

1) ZNT untuk penilaian tanah

Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses *computer assisted valuation*.

2) DBKB Objek Pajak standar untuk penilaian Bangunan

Data DBKB Objek Pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses *computer assisted valuation*.

3) SPOP dan LSPOP untuk pendataan Objek Pajak

Data luas tanah dan detail 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 *computer assisted valuation* secara otomatis.

b. 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 renovasi;
- (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, dan pendingin udara validasinya dilanjutkan dengan fasilitas;
- (u) untuk Bangunan bertingkat dan mempunyai kelas/bintang tertentu seperti gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat perbelanjaan, hotel, dan apartemen validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya;

- (v) untuk Bangunan perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut:
 - i. tinggi kolom;
 - ii. lebar bentang;
 - iii. daya dukung lantai;
 - iv. keliling dinding; dan
 - v. luas mezanin; dan
- (w) untuk tangki validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan.

2) Fasilitas

- (a) kolam renang;
- (b) lapangan tenis;
- (c) alat pemadam kebakaran: *hydrant, springkler, fire alarm*;
- (d) panjang pagar;
- (e) fasilitas pendingin udara sentral;
- (f) jumlah pendingin udara *split*;
- (g) jumlah pendingin udara *window*;
- (h) jumlah saluran pesawat *private automatic branch exchange*;
- (i) kedalaman sumur pantek;
- (j) jumlah lift;
- (k) jumlah tangga berjalan; dan
- (l) perkerasan halaman.

3) Tata Cara Perhitungan

Proses *computer assisted valuation* 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 nilai jual Obyek Pajak Bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT kemudian dikalikan dengan luas Bumi.

Contoh Penilaian Objek Bumi berupa tanah:

Nilai Indikasi Rata-Rata	= Rp100.000,-
Bila luas tanah	= 200 m ²
maka NJOP Bumi	= 200 m ² 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 per 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 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 $(\text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}) < 10$ dan tahun direnovasi yakni 0 atau kosong maka penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

Rumus II:

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

Sedangkan dalam hal:

(a) (tahun pajak-tahun dibangun) > 10 dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong; atau

(b) (tahun pajak - tahun dibangun) > 10 dan (tahun pajak-tahun direnovasi) > 10,

maka umur efektif dihitung dengan rumus I tersebut di atas dengan menggunakan faktor (tahun pajak-tahun direnovasi) yakni 10. Hal ini karena jika (tahun pajak-tahun direnovasi) > 10 dianggap tahun direnovasi = tahun pajak-10.

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

Misalnya tahun pajak yakni Tahun 2026, untuk penghitungan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan secara manual sebagai berikut:

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
2021	2023	$\frac{(2026-2021)+2(2026-2023)}{3} = \frac{5+6}{3} = 4$
2021	-	$(2026 - 2021) = 5$
2013	-	$\frac{(2026-2013)+2(10)}{3} = \frac{13+20}{3} = 11$
2013	2015	<p>Karena (tahun pajak - tahun direnovasi) > 10, maka:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tahun direnovasi = tahun pajak - 10 • Tahun direnovasi = 2026 - 10 • Tahun direnovasi = 2016 <p>Umur efektif =</p> $\frac{(2016-2013)+2(2026-2016)}{3} = \frac{13+20}{3} = 11$
2013	2022	$\frac{(2026-2013)}{3} + \frac{2(2026-2022)}{3} = \frac{13+8}{3} = 7$

(3) Penyusutan Bangunan

Dalam penentuan nilai Bangunan diperhitungkan faktor penyusutan. Penyusutan yang diterapkan dalam *computer assisted valuation* hanya penyusutan fisik Bangunan.

Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan/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 *computer assisted valuation* namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena adanya keterbatasan program aplikasi. Proses penilaiannya yakni dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari Objek Pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP sedangkan untuk data tambahan dengan menggunakan lembar kerja objek khusus 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 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 yakni membandingkan secara langsung data pembanding dengan Objek Pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor penyesuaian yang lebih lengkap. Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:
 - (a) kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul; dan
 - (b) NIR dimana Objek Pajak berada.

- 2) Cara membandingkan data dengan faktor penyesuaian
Faktor yang mempengaruhi Objek Pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul.

Pada umumnya perbandingan yang dilakukan meliputi faktor:

- (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 jenis hak atas tanah; dan
- (i) lain sebagainya.

Besarnya penyesuaian yang akan digunakan sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan 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. Disamping itu 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
- 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; dan
- b) mata lain yang belum tertampung dicatat dalam catatan tersendiri.

b. Penilaian

1) Penilaian tanah.

Penilaian tanah menggunakan pendekatan data pasar.

2) Penilaian Bangunan.

Penilaian Bangunan dilakukan dengan cara menghitung nilai perolehan Bangunan baru kemudian dikurangi dengan penyusutan bangunan.

nilai perolehan Bangunan baru merupakan seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun Bangunan baru. Penghitungan nilai perolehan Bangunan baru ini meliputi biaya komponen utama, komponen material, dan fasilitas Bangunan. Biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi Objek Pajak.

Pada dasarnya Penilaian Individual dilakukan 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 survai kuantitas

c. Konversi NJOP

- 1) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam “klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2” berdasarkan Peraturan Wali Kota.
- 2) Nilai Bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam “klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2” berdasarkan Peraturan Wali Kota.
- 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 sebagai dasar pengenaan PBB-P2” berdasarkan Peraturan Wali Kota.

3. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

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 yakni:

- 1) seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 (tiga) tahun terakhir) dari hasil operasi Objek Pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
 - a) pendapatan dari sewa seperti Objek Pajak perkantoran dan pusat perbelanjaan; dan
 - b) pendapatan dari penjualan seperti Objek Pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, dan 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, dan asuransi. Untuk Objek Pajak jenis perhotelan perlu diperoleh data biaya lain misalnya pemberian diskon atau komisi yang di berikan kepada biro perjalanan.

- 4) bagian pengusaha (*operator's share*) biasanya sebesar 25% (dua puluh lima persen) sampai dengan 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk Objek Pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan;
- 5) tingkat kapitalisasi besarnya tergantung dari jenis penggunaan Objek Pajak; dan
- 6) formulir lembar kerja objek khusus yang berfungsi untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan.

b. Penilaian

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

- 1) pendapatan dari sewa, proses penilaiannya yakni:
 - (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 1) dengan tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya yakni pendapatan kotor efektif dalam satu tahun;
 - (d) menghitung biaya operasi (*outgoing*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak (PBB perkotaan), dan asuransi;
 - (e) mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 3) dengan biaya operasi (butir 4) hasilnya yakni nilai sewa bersih dalam satu tahun; dan
 - (f) nilai Objek Pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 5) dengan tingkat kapitalisasi;
- 2) Pendapatan dari penjualan, proses penilaiannya yakni:
 - (a) menghitung pendapatan kotor potensial dalam 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 1) dengan tingkat kekosongan, diskon, dan komisi (butir 2) hasilnya yakni pendapatan kotor efektif dalam satu tahun;
 - (d) menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber lain;
 - (e) menghitung biaya operasional dalam satu tahun;

- (f) mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya yakni keuntungan bersih dalam satu tahun;
- (g) kurangkan hak pengusaha (*operator's share*) sebesar 25% (dua puluh lima persen) sampai dengan 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisanya adalah nilai sewa kotor setahun;
- (h) menghitung biaya operasi lainnya (*outgoings*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB perkotaan), dan asuransi;
- (i) kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biayabiaya operasi (butir 8) hasilnya yakni nilai sewa bersih dalam satu tahun; dan
- (j) nilai Objek Pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

c. Penentuan Tingkat Kapitalisasi

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

1) Menentukan nilai properti

Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara:

- (a) transaksi jual beli; dan
- (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 operasi.

3) Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) di suatu kota diperlukan banyak data dan analisis.

Contoh perhitungan.

Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp500.000.000 (lima ratus juta) dan pendapatan bersihnya setahun Rp45.000.000 (empat puluh lima juta).

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

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

IV. Penjaminan Mutu Hasil Penilaian PBB-P2

Dalam rangka menjaga keakuratan NJOP hasil Penilaian PBB-P2, khususnya untuk Penilaian Massal, Bapenda melaksanakan penjaminan mutu atas hasil Penilaian PBB-P2. Secara berkala Bapenda 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, Wali Kota melakukan penilaian kembali atas NJOP baik melalui penilaian kembali untuk 1 (satu) wilayah tertentu, ZNT tertentu, dan/atau Objek Pajak tertentu. Adapun teknis perhitungan sebagai berikut:

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

Rumus rata-rata rasio perbandingan nilai NJOP dibandingkan dengan

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

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, Bapenda 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:

$$\sum NJOP = \text{total jumlah NJOP}$$

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

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%) \leq rata-rata/nilai tengah $\leq 1,10$ (110%)	proporsional

b. rata-rata dibagi rata-rata tertimbang

Pengukuran	Nilai	Interpretasi
rata-rata/rata-rata tertimbang	$> 1,10$ (110%)	<i>regresivitas</i>
rata-rata/rata-rata tertimbang	$< 0,9$ (90%)	<i>regresivitas</i>
rata-rata/rata-rata tertimbang	$0,9$ (90%) \leq rata-rata/rata-rata tertimbang $\leq 1,10$ (110%)	proporsional

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

Bapenda dapat menggunakan nilai hasil pengukuran sebagaimana tabel di atas sebagai referensi angka acuan yang disesuaikan dengan kondisi Kota Madiun.

WALI KOTA MADIUN,

ttd

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. Sekretaris Daerah,
u.b.
Kepala Bagian Hukum,

MAIDI



Ika Puspitaria, S.H., M.M.
Pembina (IV/a)
NIP 198212132006042009