



BUPATI ENDE  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN BUPATI ENDE  
NOMOR 34 TAHUN 2024

TENTANG  
TATA CARA PENILAIAN PENETAPAN PERHITUNGAN DAN  
PENAGIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI ENDE,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 36 ayat (7), Pasal 37 ayat (3), Pasal 86 ayat (5) dan Pasal 124 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Ende Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penilaian, Perhitungan, Penetapan dan Penagihan PBB-P2.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);  
2. 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 ...

tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
4. Peraturan Daerah Kabupaten Ende Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Ende Tahun 2024 Nomor 1).

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : TATA CARA PENILAIAN, PENETAPAN, PERHITUNGAN DAN PENAGIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
2. Penetapan adalah kegiatan yang dilakukan oleh aparatur pajak untuk menentukan besaran pajak terhutang antara lain penetapan NJOP, SPPT, SKPD dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB).
3. Perhitungan adalah kegiatan atau tindakan yang dilakukan untuk mencari tahu besaran suatu nilai pajak.
4. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan cara menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melakukan penyanderaan, menjual barang yang telah disita.

5. Penilaian ...

5. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap Objek Pajak PBB-P2 dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap Objek Pajak PBB-P2, biasanya diterapkan untuk Objek Pajak PBB-P2 umum yang nilainya tinggi atau khusus.
6. Penilaian Massal adalah penilaian terhadap objek pajak bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang terdapat pada setiap zona nilai tanah sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).
7. Pendataan adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan prosedur pemeliharaan basis data yang dilakukan melalui kegiatan pendataan objek dan subjek Pajak atau penilaian objek.
8. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
9. 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.
10. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan dibawah permukaan Bumi.
12. Objek Pajak adalah segala sesuatu yang dapat dikenakan pajak.
13. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
14. Wajib PBB-P2 yang selanjutnya disebut Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau

memiliki ...

memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

15. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai pajak.
16. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
17. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah suatu nilai pengurang atas nilai NPOP dalam penghitungan PBB-P2.
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. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disebut ZNT adalah Zona Geografis yang terdiri atas kelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indeks rata-rata yang dibatasi oleh batas/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintah desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
21. Pajak 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.
22. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
23. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah Surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
24. Surat Tanda Terima Setoran yang selanjutnya disingkat STTS adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau

telah ...

telah dilakukan dengan cara lain ke kas umum daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

25. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
26. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
27. Penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut penilai adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) dilingkungan Pemerintah Daerah atau instansi teknis terkait yang ditunjuk oleh Bupati, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2.
28. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang bertanggungjawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban wajib pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
29. Ahli waris adalah mereka yang berada pada garis keturunan lurus dari pewaris.
30. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identitas objek pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
31. Petugas pemungut adalah pegawai bapenda/perangkat desa/kelurahan yang ditunjuk oleh Kepala Bapenda/Kepala Desa/Lurah untuk melakukan pemungutan PBB-P2.
32. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk 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.

33. Daerah ...

33. Daerah adalah Kabupaten Ende.
34. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Ende.
35. Bupati adalah Bupati Ende.
36. Badan Pendapatan Daerah adalah organisasi perangkat Daerah yang sebagian tugas pokok dan fungsinya membidangi pajak Daerah.
37. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Ende dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
38. Kepala Perangkat Daerah adalah Kepala Perangkat Daerah sebagai pelaksana fungsi pemerintahan di Kabupaten Ende.

## BAB II PENILAIAN

### Pasal 2

- (1) NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 diperoleh melalui proses Penilaian.
- (2) Penentuan besarnya NJOP diperoleh dari harga rata-rata yang diperoleh secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan dengan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP Pengganti.
- (3) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

### Pasal 3

- (1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dilakukan dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- (2) Nilai perolehan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dilakukan dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

(3) NJOP ...

- (3) NJOP Pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) merupakan NJOP yang ditentukan berdasarkan pendapatan atau hasil dari penggunaan objek pajak tersebut, misalnya jika objek pajak digunakan untuk usaha, NJOP pengganti dapat dihitung berdasarkan pendapatan yang dihasilkan dari usaha tersebut.

#### Pasal 4

NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dibedakan menjadi:

- a. NJOP Bumi
- b. NJOP Bangunan Objek Pajak Umum; dan
- c. NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus.

#### Pasal 5

- (1) Pelaksanaan penilaian Objek Pajak dilaksanakan dengan dua cara, yaitu Penilaian Massal dan Penilaian Individu.
- (2) Untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a dilakukan melalui Penilaian Massal atau Penilaian Individu.
- (3) Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan NIR yang terdapat dalam setiap ZNT.
- (4) Penilaian Individu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Penilai pajak dengan mempertimbangkan ZNT dan data transaksi peralihan hak atas tanah.
- (5) NJOP Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b dihitung melalui Penilaian Massal atau Penilaian Individual
- (6) NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c dihitung melalui Penilaian Individu.
- (7) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperoleh dari harga rata-rata nilai transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.

#### Pasal 6

Badan Pendapatan Daerah dapat melakukan kegiatan Penilaian Massal dan Penilaian Individu dengan tujuan penyempurnaan basis data dan penentuan besarnya NJOP.

#### Pasal 7

- (1) Dalam melakukan penilaian PBB-P2 dilakukan oleh Petugas yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

(2) Penilai ...

- (2) Penilai PBB-P2 paling sedikit memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. minimal lulusan Program Diploma I dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda dengan golongan II/ a atau minimal lulusan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda Tingkat I dengan golongan II/b;
  - b. telah mendapat pendidikan dan/ atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2 serta memiliki keterampilan sebagai Penilai;
  - c. cermat dan seksama keterampilan sebagai Penilai;
  - d. tidak sedang menduduki Jabatan Struktural, Pemeriksa, Penelaah Keberatan (PK) atau Jurusita; dan
  - e. jujur dan bersih dari tindakan-tindakan tercela serta senantiasa mengutamakan kepentingan negara.
- (3) Dalam hal kriteria Penilai tidak dapat dipenuhi dari PNS di lingkungan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ayat (2), Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama dengan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian.
- (4) Penilai yang melaksanakan kegiatan penilaian Objek Pajak dalam rangka penentuan besarnya NJOP merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau diberitahukan oleh Wajib Pajak.

#### Pasal 8

- (1) Objek PBB-P2 dibagi menjadi dua yaitu
- a. objek pajak umum; dan
  - b. objek pajak khusus.
- (2) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan tanah dan bangunan berdasarkan kriteria-kriteria tertentu, seperti:
- a. perumahan;
  - b. perkantoran
  - c. pabrik;
  - d. toko/apotek/pasar/ruko;
  - e. rumah sakit/klinik;
  - f. olahraga/rekreasi;
  - g. hotel/restoran/wisma;

h. bengkel ...

- h. bengkel/gudang/pertanian;
  - i. gedung pemerintah;
  - j. bangunan tidak kena pajak;
  - k. bangunan parkir;
  - l. pompa bensin (kanopi)
  - m. tangki minyak;
  - n. gedung sekolah.
- (2) 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. dermaga;
  - b. bandar udara;
  - c. tempat rekreasi;
  - d. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
  - e. stasiun pengisian bahan bakar;
  - f. menara.
- (3) Petunjuk pelaksanaan tata cara penilaian pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan diatur dalam lampiran peraturan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### BAB III

#### PENETAPAN

##### Pasal 9

- (1) Penetapan PBB-P2 terutang dilakukan melalui penerbitan SPPT/STPD.
- (2) NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah Daerah, NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.

##### Pasal 10

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:

a. 100% ...

- a. 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP sampai dengan Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
  - b. 60% (enam puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP Rp.500.000.001,00 (lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - c. 40% (empat puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP Rp.1.000.000.001,00 (satu milyar satu rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
  - d. 35% (tiga puluh lima persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP Rp.1.500.000.001,00 (satu milyar lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
  - e. 30% (tiga puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP di atas Rp.2.000.000.001,00 (dua miliar satu rupiah).
- (2) Tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar:
- a. 0,1% (nol koma satu persen) untuk NJOP sampai dengan Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
  - b. 0,2% (nol koma dua persen) untuk NJOP Rp.500.000.001,00 (lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - c. 0,3% (nol koma tiga persen) untuk NJOP Rp.1.000.000.001,00 (satu milyar satu rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
  - d. 0,4% (nol koma empat persen) untuk NJOP Rp.1.500.000.001,00 (satu milyar lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah); dan
  - e. 0,5% (nol koma lima persen) untuk NJOP di atas Rp.2.000.000.001,00 (dua miliar satu rupiah).
- (3) Tarif PBB-P2 atas objek berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan sebesar 0,07% (nol koma nol tujuh persen).

BAB IV  
PERHITUNGAN

Pasal 11

- (1) Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara, total NJOP dikurangi NJOPTKP hasilnya dikalikan dengan persentase pengenaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) maka diperoleh hasil NJOP untuk perhitungan PBB.
- (2) Besaran pokok PBB-P2 yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikalikan dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2).
- (3) Apabila pokok PBB-P2 terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kurang dari Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) maka pokok PBB-P2 terutang ditetapkan sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) sebagai pajak minimum.

Pasal 12

- (1) Total NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) merupakan hasil penjumlahan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
- (2) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (3) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi

BAB V  
PENAGIHAN

Pasal 13

- (1) SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) yang telah diterbitkan selanjutnya didistribusikan kepada wajib pajak melalui pemerintah Desa/Kelurahan.
- (2) Penagihan PBB-P2 dilaksanakan setelah SPPT diterima oleh wajib pajak.

Pasal 14

- (1) Penagihan Pajak dilakukan terhadap:
  - a. Penanggung Pajak atas Wajib Pajak orang pribadi; atau
  - b. Penanggung Pajak atas Wajib Pajak Badan.

(2) Penagihan...

- (2) Penagihan Pajak terhadap Penanggung Pajak atas Wajib Pajak orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap:
  - a. Orang pribadi bersangkutan yang bertanggung jawab atas seluruh Utang Pajak dan Biaya Penagihan Pajak;
  - b. Ahli waris dan pelaksana wasiat dari Wajib Pajak orang pribadi bersangkutan yang bertanggung jawab atas seluruh Utang Pajak.
- (3) Penagihan Pajak terhadap Penanggung Pajak atas Wajib Pajak Badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
  - a. Wajib Pajak Badan bersangkutan yang bertanggung jawab atas seluruh Utang Pajak Badan induk dan cabang; dan
  - b. Pengurus dari Wajib Pajak Badan yang bertanggung jawab atas Utang Pajak Badan induk dan cabang.

#### Pasal 15

- (1) PBB-P2 yang terutang dibayar secara tunai dan non tunai.
- (2) Pembayaran PBB-P2 secara tunai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar melalui:
  - a. bank persepsi yang ditunjuk atau kantor Bapenda/Desa/Kelurahan; atau
  - b. petugas pemungut Bapenda/Desa/Kelurahan.
- (3) Pembayaran PBB-P2 secara non tunai melalui aplikasi online.
- (4) Pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menggunakan SPPT/STPD dan/atau menunjukkan Nomor Objek Pajak PBB-P2 yang telah diterima oleh Wajib Pajak.
- (5) Penunjukan Bank Persepsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### Pasal 16

- (1) PBB-P2 yang terutang wajib dilunasi sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran.
- (2) Jatuh tempo pembayaran PBB-P2 yang terutang adalah tanggal yang tercantum pada SPPT.
- (3) Pajak terutang yang hingga jatuh tempo pembayaran belum dilunasi maka akan dikenakan sanksi administrasi berupa denda

sebesar ...

sebesar 1% (satu persen) perbulan dari besaran PBB-P2, yang dihitung setelah melewati tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

#### Pasal 17

- (1) Wajib Pajak yang melakukan pembayaran secara tunai diberikan tanda bukti pembayaran berupa STTS.
- (2) STTS dibuat rangkap 2 (dua):
  - a. Lembar ke-1 diberikan kepada Wajib Pajak;
  - b. Lembar ke-2 untuk bendahara penerima Bapenda atau bank.
- (3) STTS dianggap sah apabila telah ada tanda pengesahan Bapenda atau bank yang ditunjuk.

#### Pasal 18

- (1) Bank tempat pembayaran PBB-P2 mencatat penerimaan pembayaran PBB-P2 dalam rekening penampungan.
- (2) Rekening Penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah rekening penampungan penerimaan khusus pembayaran PBB-P2.
- (3) Dalam hari yang sama bank tempat pembayaran PBB-P2 menyetorkan hasil penerimaan PBB-P2 ke Kas Daerah.

#### Pasal 19

- (1) Petugas pemungut Bapenda dan Desa/Kelurahan menerima pembayaran PBB-P2 dari Wajib Pajak dan menyerahkan Tanda Terima Sementara sebagai bukti pembayaran sementara.
- (2) Petugas pemungut Bapenda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat daftar penerimaan harian dan menyetorkan seluruh hasil penerimaan PBB ke Bapenda dalam hari yang sama.
- (3) Petugas pemungut Desa/Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat daftar penerimaan harian dan menyetorkan seluruh hasil penerimaan PBB ke Bank Persepsi terdekat dan/atau Bapenda dalam waktu 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya pembayaran PBB-P2.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Ende.

Ditetapkan di Ende  
pada tanggal 5 Agustus 2024

Pj. BUPATI ENDE,  
  
AGUSTINUS G. NGASU

Diundangkan di Ende  
pada tanggal 6 Agustus 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN ENDE,

  
EFREM DIAON AINA

BERITA DAERAH KABUPATEN ENDE TAHUN 2024 NOMOR 34

## LAMPIRAN

# PERATURAN BUPATI ENDE NOMOR 34 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PENILAIAN, PENETAPAN, PERHITUNGAN DAN PENAGIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

## PETUNJUK PELAKSANAAN TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

### BAB PENDAHULUAN

#### 1.1. LATAR BELAKANG

1. Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian PBB-P2)
2. Dasar pengenaan pajak ditentukan melalui kegiatan penilaian atas objek pajak. Dalam melaksanakan kegiatan ini, dapat dipergunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Sedangkan teknik yang digunakan dalam penilaian adalah secara individu atau secara massal.

#### 1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

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

#### 1.3. ISTILAH DAN PENGERTIAN

##### 1. Blok

Geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa. Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu kelurahan;

##### 2. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

Daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai Bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material Bangunan dan biaya komponen fasilitas Bangunan;

##### 3. Data Harga Jual

Data/informasi mengenai jual beli tanah dan/atau Bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat, Notaris, PPAT, aparat desa, iklan media cetak, developer properti dan lain-lain;

##### 4. Gambar Sket

Gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, ZNT, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan;

##### 5. Jenis Penggunaan Bangunan (JPB)

Pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya;

##### 6. Nomor Objek Pajak (NOP)

Nomor identifikasi objek pajak (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Ketentuan Umum Peraturan Menteri Keuangan Nomor 48/PMK.03/2021) sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan yang berlaku secara nasional;

7. Objek ...

7. Objek Acuan  
Suatu objek yang mewakili dari sejumlah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui dan telah berfungsi sebagai objek acuan dalam melakukan penilaian objek khusus secara Individual;
8. Objek Pajak Umum  
Objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan. Jenis objek pajak umum dibagi dua yaitu objek pajak standar dan non standar;
9. Objek Pajak Standar  
Objek Pajak yang memiliki luas Bangunan  $\leq 1000 \text{ m}^2$  dan jumlah lantai  $\leq 4$  (empat) serta luas tanah  $\leq 10.000 \text{ m}^2$ .
10. Objek Pajak Non Standar  
Objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar;
11. Objek Pajak Khusus  
Objek Pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus, Contoh: Pelabuhan udara, Pelabuhan laut, menara telekomunikasi, usaha tambak, Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum, hotel, ruko, dan lain-lain;
12. Pendekatan Biaya  
Cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya;
13. Pendekatan Data Pasar  
Cara penentuan NJOP dengan membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan;
14. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan  
Cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut.
15. Peta Blok  
Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau batas buatan manusia, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan PBB dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan;
16. Peta Desa/Kelurahan  
Peta wilayah administrasi desa/kelurahan dengan skala tertentu yang memuat segala informasi mengenai jenis tanah, batas dan nomor blok, batas wilayah administrasi pemerintahan dan keterangan lainnya yang diperlukan;
17. Peta ZNT Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek Pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat kepada batas blok.
18. Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)  
Nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tanah.

#### 1.4. PENILAIAN

##### 1.4.1. JENIS - JENIS OBJEK PAJAK

###### A. OBJEK PAJAK UMUM

Objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu. Objek pajak umum terdiri atas:

### 1. Objek Pajak Standar

Objek Pajak Standar adalah objek pajak yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- Tanah :  $\leq 10.000 \text{ m}^2$
- Bangunan : Jumlah lantai  $\leq 4$
- Luas Bangunan :  $\leq 1.000 \text{ m}^2$

### 2. Objek Pajak Non Standar

Objek Pajak Non Standar adalah objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria sebagai berikut:

- Tanah :  $> 10.000 \text{ m}^2$
- Bangunan : Jumlah lantai  $> 4$
- Luas Bangunan :  $> 1.000 \text{ m}^2$

## B. OBJEK PAJAK KHUSUS

Objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki piranti yang khusus seperti: Pelabuhan udara, Pelabuhan laut, Menara telekomunikasi, usaha tambak, Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum, hotel, ruko, dan lain-lain.

## 1.4.2. PENDEKATAN DAN CARA PENILAIAN

### A. PENDEKATAN PENILAIAN

Penentuan Nilai Jual Obyek Pajak dilakukan melalui 3 (tiga) pendekatan penilaian, yaitu:

#### 1. Pendekatan Data Pasar

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis dan nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP Bumi dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP Bangunan.

#### 2. Nilai Perolehan Baru/Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru, dimana objek yang dinilai dikurangi dengan penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

#### 3. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti/Pendekatan kapitalisasi pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam 1 (satu) tahun dari objek pajak yang dinilai, dikurangi dengan kekosongan biaya operasi dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tambak, ruko, SPBU, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Penilaian penentuan NJOP berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

## B. CARA PENILAIAN

Penilaian dilakukan dengan dua cara, yaitu:

### 1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP Bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program *Computer Aided Verification (CAV)*.

### 2. Penilaian Individual

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus atau pun objek pajak umum yang telah dinilai dengan *CAV* namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dan objek pajak tersebut.

## 1.4.3 PELAKSANAAN PENILAIAN

### A. PENILAIAN MASSAL

#### 1. PENILAIAN TANAH

Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR

##### a. Batasan-batasan dalam Pembuatan Sket/peta ZNT

- 1) ZNT dibuat perdesa/kelurahan;
- 2) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah;
- 3) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT

##### b. Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT

- 1) Tahap Persiapan;
- 2) Pengumpulan data harga jual;
- 3) Kompilasi Data;
- 4) Rekapitulasi Data dan Plotting Data Transaksi pada Peta Kerja ZNT;
- 5) Menentukan Nilai Pasar tanah per meter persegi.
  - a) Tanah kosong, Nilai Pasar dibagi luas tanah dalam satuan meterpersegi;
  - b) Tanah dan Bangunan:
    - Menentukan nilai Bangunan dengan menggunakan DBKB setempat;
    - Nilai Pasar dikurangi untuk nilai Bangunan diperoleh Nilai Pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

##### 6) Membuat batas imajiner ZNT;

##### 7) Analisis Data Penentuan NIR;

- a) Analisis data dilakukan berdasarkan ZNT. Data-data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
  - Data relatif baru;
  - Data Transaksi atau penawaran yang wajar;
  - Lokasi yang relatif berdekatan;
  - Jenis penggunaan tanah/ Bangunan yang relatif sama;
  - Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.

##### b) Penyesuaian Nilai tanah dan penentuan NIR

Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:

➤ Untuk ...

- Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi;
  - Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dan ZNT lain yang terdekat setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya;
  - 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
- 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;
  - d) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.
- 9) Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja
- a) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehinggajelas batas antar ZNT;
  - b) Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya;
  - c) NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan Nilai jual Bumi.
- 10) Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja
- a) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat dibawah angka NIR;
  - b) Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikut bentuk spiral;
  - c) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s/d ZZ;
  - d) ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.
- 11) Pengisian Formulir ZNT
- ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- 12) Membuat sket/peta ZNT akhir
- a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu desa/kelurahan;
  - b) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak;
  - c) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT desa/kelurahan;
  - d) 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;

e) Sket/peta ...

- e) Sket/peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT;
- f) Sket/peta ZNT akhir merupakan lampiran Keputusan Bupati tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara fotokopi (*lichtdruk*) dan tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

## 2. PENILAIAN BANGUNAN

### a. Metode Survai

Untuk menyusun/membuat DBKB digunakan metode survai kuantitas terhadap model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis *Bugerlijke Openbare Werken (BOW)*.

Dengan metode analisis *BOW* yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program CAV, maka biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan.

Metode survai kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar bila dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks.

Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis *BOW* karena cara ini merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan baru bangunan. Oleh 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:

- Jenis Penggunaan Bangunan 1 (JPB1): perumahan
- Jenis Penggunaan Bangunan 2 (JPB2): perkantoran
- Jenis Penggunaan Bangunan 3 (JPB3): pabrik
- Jenis Penggunaan Bangunan 4 (JPB4): toko/apotek/pasar/ruko
- Jenis Penggunaan Bangunan 5 (JPB5): rumah sakit/klinik
- Jenis Penggunaan Bangunan 6 (JPB6): olahraga/rekreasi
- Jenis Penggunaan Bangunan 7 (JPB7): hotel, restoran/wisma
- Jenis Penggunaan Bangunan 8 (JPB8): bengkel/Gudang/pertanian
- Jenis Penggunaan Bangunan 9 (JPB9): gedung pemerintahan
- Jenis Penggunaan Bangunan 10 (JPB10): lain lain
- Jenis Penggunaan Bangunan 11 (JPB11): Bangunan tidak kena pajak
- Jenis Penggunaan Bangunan 12 (JPB12): Bangunan parkir
- Jenis Penggunaan Bangunan 13 (JPB13): apartemen/ kondominium
- Jenis Penggunaan Bangunan 14 (JPB14): pompa bensin (kanopi)
- Jenis Penggunaan Bangunan 15 (JPB15): tangki minyak
- Jenis Penggunaan Bangunan 16 (JPB16): Gedung sekolah

Konstruksi bangunan sebagai satu kesatuan terdiri dari beberapa biaya satuan pekerjaan. Biaya satuan pekerjaan tersebut dikelompokkan dalam 3 (tiga) komponen yaitu biaya utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas. Keseluruhan komponen tersebut disusun dalam suatu daftar yang dinamakan DBKB.

c. DBKB ...

c. DBKB Standar

Biaya Komponen Bangunan

1) Biaya Komponen Utama

Biaya konstruksi utama Bangunan ditambah komponen Bangunan lainnya per meter persegi lantai. Unsur-unsur Komponen Utama:

- Pekerjaan persiapan (pembersihan, *direksi keet, bouw plank*);
- Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali);
- Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai);
- Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat);
- Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan reng);
- Pekerjaan sanitasi, Pekerjaan instalasi air bersih;
- Pekerjaan instalasi listrik,
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB.

2) Biaya Komponen Material Bangunan

Biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai. Unsur-unsur Material Bangunan:

➤ ATAP

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

➤ DINDING (Dinding dalam tanpa pintu, jendela)

- Bahan dinding (plaster luar/dalam dan pekerjaan cat);
- Upah;
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah jumlah 2 (dua) item diatas;
- Faktor penyesuaian dinding bagian dalam terhadap luas bangunan adalah 0,60.

➤ LANGIT-LANGIT

- Bahan langit-langit (pekerjaan cat);
- Rangka dan penggantung;
- Upah;
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 3 (tiga) item diatas

➤ LANTAI

- Bahan penutup lantai;
- Spesi (3 cm; 1:5);
- Upah;
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 3 (tiga) item diatas.

### 3) Biaya Komponen Fasilitas Bangunan

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur- unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas bangunan. Unsur-unsur yang termasuk dalam komponen fasilitas merupakan komponen ataupun sarana pelengkap dari Bangunan seperti: kolam renang, lapangan tenis, AC, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap. Setiap tahun DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material bangunan dan upah pekerja yang berlaku.

## B. PENILAIAN INDIVIDUAL

### 1. Persiapan

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

- a. Menyusun Rencana Kerja;
- b. Menyiapkan SPOP dan LSPOP;
- c. Menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan Penilaian Individual;
- d. Mengumpulkan data-data lama, sebagai pelengkap dari objek pajak yang akan dinilai.

### 2. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

Pada saat ini, untuk kepentingan penilaian objek pajak PBB, pendekatan data pasar sesuai digunakan untuk Penilaian Individual terhadap tanah.

- a. Pengumpulan Data Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam Penilaian Individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus dipertimbangkan sebagai berikut:

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

### b. Penilaian

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

- 1) Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:
  - Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul;
  - NIR dimana objek pajak berada.
- 2) Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian. Faktor-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 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:
  - Lokasi;
  - Aksesibilitas;
  - Waktu transaksi
  - Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran);
  - Penguasaan tanah

- Elevasi
- Lebar depan (terutama untuk objek komersil);
- Bentuk tanah
- Jenis hak atas tanah
- dll

Besarnya penyesuaian yang akan diberi sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

- Hasil penilaian tanah dengan pendekatan data pasar.
- Apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih dibawah 10%, maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR;
- Apabila selisih nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih, maka nilai tanah hasil penelitian secara individu tersebut dijadikan sebagai bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang yang merupakan sumber informasi.

### 3. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambahkan nilai Bangunan dengan nilai tanah.

#### a. Pengumpulan Data

##### 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:

- Luas;
- lebar depan
- aksesibilitas;
- kegunaan;
- elevasi;
- kontur tanah;
- lokasi tanah;
- lingkungan sekitar;
- data transaksi dilokasi sekitar.

##### 2) Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data Bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

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

#### b. Penilaian

##### 1) Penilaian Tanah

Penilaian tanah adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar;

##### 2) Penilaian Bangunan

Penilaian Bangunan dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Baru Bangunan kemudian dikurangi dengan Penyusutan Bangunan. Nilai Perolehan Baru Bangunan adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun Bangunan baru. Penghitungan Nilai Perolehan Baru Bangunan ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas Bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

Perhitungan Nilai Bangunan pada dasarnya adalah Penilaian Individual dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survai kuantitas.

c. Konversi Nilai Jual Objek Pajak

- 1) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati;
- 2) Nilai Bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati;
- 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 Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati.

4. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

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

a. Pengumpulan Data

Data-data yang harus dikumpulkan dilapangan adalah:

- 1) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan tahun terakhir) dan hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi (dua) yaitu:
  - Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan;
  - Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, tempat rekreasi.
- 2) Tingkat kekosongan, yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya: luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar hotel yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung bioskop, dalam masa satu tahun;
- 3) Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain, misalnya: Pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan;
- 4) Bagian pengusaha (*operator'sshare*), biasanya sebesar 25% s/d 40% 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.

b. Penilaian ...

## b. Penilaian

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

### 1) Pendapatan dan Sewa

Proses penilaiannya adalah:

- 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;
- Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun;
- Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun;
- Menghitung biaya-biaya operasi (*out going*) dalam satu tahunnya yakni biaya pengurusun, pemeliharaan, pajak (PBB) dan asuransi;
- Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 3) dengan biaya-biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun;
- Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan sewa bersih (butir 5) dengan tingkat kapitalisasi.

### 2) Pendapatan dari Penjualan

Proses penilaiannya adalah:

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

c. Penentuan ...

c. Penentuan Tingkat Kapitalisasi


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

- 1) Tentukan nilai properti yang diperoleh melalui cara:
  - Transaksi jual beli;
  - Nilai investasi ditambah keuntungan.
- 2) Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut. Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi;
- 3) Contoh perhitungan  
Semua Hotel mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp.500.000.000,00 dan pendapatan bersihnya setahun Rp. 45.000.000,00

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

- 4) Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) diperlukan banyak data dan analisis. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan di atas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

Pj. BURATI ENDE, 



AGUSTINUS G. NGASU