



SALINAN

**BUPATI INDRAGIRI HULU  
PROVINSI RIAU**

**PERATURAN BUPATI INDRAGIRI HULU**

**NOMOR 17 TAHUN 2025**

**TENTANG**

**TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI INDRAGIRI HULU,**

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta ketentuan Pasal 6 ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penilaian 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 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);  
3. 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);  
4. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2024 tentang Kabupaten Indragiri Hulu di Provinsi Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 148, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6963);

5. Undang...

5. 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);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Indragiri Hulu tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Nomor 1).

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Indragiri Hulu.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan unsur pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Indragiri Hulu.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Perangkat Daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan dan/atau retribusi daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7. Wajib...

7. 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.
8. 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 (BUMN) atau Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah Kontribusi Wajib kepada Daerah yang terutang oleh Pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
10. 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.
11. 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 nilai jual pengganti.
12. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, metode nilai perolehan baru, dan/atau metode nilai jual pengganti.
13. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)* dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal (CAMA)*.
14. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek Pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
15. Pejabat Penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Pejabat Penilai adalah pejabat fungsional penilai yang merupakan pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas dan ruang lingkup kegiatan untuk melakukan kegiatan penilaian pajak.

16. Petugas...

16. Petugas Penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Petugas Penilai adalah pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Bupati, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2 yang bersifat sementara.
17. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
18. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
19. 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.
20. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
21. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
22. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

#### Pasal 2

Maksud Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman dalam Penilaian PBB-P2.

#### Pasal 3

Tujuan Peraturan Bupati ini adalah:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan Penilaian PBB-P2 yang dapat dipertanggungjawabkan; dan
- b. untuk melaksanakan tugas, fungsi, hak, dan kewajiban dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2.

#### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. objek PBB-P2;
- b. dasar pengenaan PBB-P2;
- c. penilaian; dan
- d. proses penilaian.

## BAB II OBJEK PBB-P2

### Pasal 5

- (1) Objek PBB-P2 merupakan Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- (2) Kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kawasan objek pajak bumi dan bangunan yang pemungutan pajak bumi dan bangunannya merupakan kewenangan pemerintah pusat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.
- (4) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
  - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, kantor Pemerintah Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
  - b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
  - c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
  - d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
  - e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri;
  - g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis;
  - h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Bupati; dan
  - i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah pusat.

(5) Objek...

- (5) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat terdiri atas:
  - a. objek pajak umum; dan
  - b. objek pajak khusus.
- (6) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a terdiri atas:
  - a. objek pajak standar; dan
  - b. objek pajak nonstandard.
- (7) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (8) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus, atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
  - a. jalan tol;
  - b. bandar udara;
  - c. stasiun;
  - d. bendungan;
  - e. pelabuhan, dermaga, galangan kapal;
  - f. lapangan golf;
  - g. stadion;
  - h. sirkuit balap;
  - i. pabrik semen/pupuk;
  - j. tempat rekreasi;
  - k. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;
  - l. pipa minyak, air, atau gas;
  - m. stasiun pengisian bahan bakar;
  - n. menara; dan
  - o. Bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Termasuk objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b adalah Bangunan yang berada di bawah permukaan Bumi, baik yang menjadi bagian dari Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) maupun yang berdiri sendiri.
- (10) Bangunan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf o terdiri dari:
  - a. bangunan tempat tinggal dan sejenisnya;
  - b. bangunan keagamaan;
  - c. bangunan perdagangan dan jasa;
  - d. bangunan industri;
  - e. bangunan pergudangan;
  - f. bangunan perkantoran;
  - g. bangunan transportasi;
  - h. bangunan pelayanan umum; dan
  - i. bangunan khusus.

### **BAB III DASAR PENGENAAN PBB-P2**

#### Pasal 6

- (1) NJOP merupakan dasar pengenaan PBB-P2.
- (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 Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
  - a. NJOP Bangunan objek pajak umum; dan
  - b. NJOP Bangunan objek pajak khusus.

#### Pasal 7

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman untuk:
  - a. usaha bidang perikanan berupa areal pembudidayaan ikan adalah sebesar nilai jual pengganti; dan
  - b. kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf serta tempat rekreasi adalah sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus ke samping dengan klasifikasi NJOP permukaan bumi berupa tanah di sekitarnya.

#### Pasal 8

- (1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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.

## Pasal 9

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) dan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) huruf a dihitung melalui Penilaian Massal.
- (2) Dalam hal Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat, penghitungan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan objek pajak umum dilakukan melalui Penilaian Individual.
- (3) NJOP Bumi atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dan NJOP Bangunan objek pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) huruf b dihitung melalui Penilaian Individual.

**BAB IV  
PENILAIAN**

**Bagian Kesatu  
Penilaian Massal**

## Pasal 10

- (1) Penilaian Massal untuk penentuan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) 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 (2) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

## Pasal 11

- (1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 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. olahraga/rekreasi;
  - g. hotel/restoran/wisma;
  - h. bengkel/gudang/pertanian;
  - i. gedung pemerintah;

j. lain-lain...

- 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 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## **Bagian Kedua Penilaian Individual**

### Pasal 12

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dan ayat (3) dilakukan dengan metode:
- a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
  - b. nilai perolehan baru; atau
  - c. nilai jual pengganti.
- (2) Khusus untuk Penilaian Individual NJOP Bangunan dengan metode nilai jual pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan menghitung Bumi dan Bangunan sebagai satu kesatuan kemudian dikurangi dengan NJOP Bumi yang diperoleh dari Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).

## **BAB V PROSES PENILAIAN**

### Pasal 13

- (1) Proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 sampai dengan Pasal 12 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 Pemerintah Daerah belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau jumlah Pejabat Penilai tidak mencukupi, Bupati dapat menunjuk Petugas Penilai yang bersifat sementara, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. mengukuhkan kembali Petugas Penilai yang telah ditunjuk sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini; dan/atau
  - b. menunjuk pegawai negeri sipil yang akan diproyeksikan sebagai Pejabat Penilai sesuai dengan kualifikasi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pejabat Penilai.

(4) Petugas...

- (4) Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), melaksanakan Penilaian PBB-P2 sampai dengan diangkatnya Pejabat Penilai berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang jumlahnya sesuai kebutuhan Pemerintah Daerah.
- (5) Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b wajib memenuhi persyaratan:
  - a. telah mengikuti dan lulus pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2;
  - b. memiliki kemampuan melakukan Penilaian PBB-P2; dan
  - c. telah mengikuti dan lulus sertifikasi penilai PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (6) Kemampuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b ditentukan berdasarkan penilaian oleh Bupati.
- (7) Pemenuhan sertifikasi penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama Penilaian PBB-P2 dengan penilai publik dan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi pada bidang Penilaian PBB-P2, dalam hal:
  - a. belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3);
  - b. jumlah dan kualifikasi Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang tersedia belum mencukupi; dan
  - c. optimalisasi penerimaan PBB-P2.
- (9) Pelaksanaan Penilaian PBB-P2 yang dikerjasamakan dengan penilai publik dan instansi teknis terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berpedoman pada Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 14

- (1) Teknis Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 sampai dengan Pasal 12 dilaksanakan dengan mengacu pada pedoman pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Teknis pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk objek pajak yang dalam proses penilaiannya menggunakan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

#### Pasal 15

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

Pasal 16...

## Pasal 16

- (1) Bupati menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (2) Dalam rangka pemantauan perkembangan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati melakukan pengukuran rata-rata rasio perbandingan NJOP dibandingkan dengan harga pasar dan/atau pengukuran tendensi sentral.
- (3) Hasil pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi salah satu dasar pelaksanaan penilaian kembali dalam rangka pemutakhiran NJOP Bumi dan Bangunan.

**BAB VI**  
**KETENTUAN PENUTUP**

## Pasal 17

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Salinan sesuai dengan aslinya



Diundangkan di Rengat  
pada tanggal 2 Juni 2025

**Pj. SEKRETARIS DAERAH**  
**KABUPATEN INDRAGIRI HULU**

ttd

**PAINO**

BERITA DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI TAHUN 2025 NOMOR 17

Ditetapkan di Rengat  
pada tanggal 2 Juni 2025

**BUPATI INDRAGIRI HULU,**

ttd

**ADE AGUS HARTANTO**

LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI INDRAGIRI HULU  
NOMOR 17 TAHUN 2025  
TENTANG  
TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN

**PEDOMAN PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

**I. PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah diberikan kewenangan yang lebih besar dalam mengatur Pajak dan Retribusi Daerah dalam rangka optimalisasi penerimaan Daerah. Salah satu jenis pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Indragiri Hulu adalah PBB-P2.

Pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta 6 ayat (5) Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP yang ditetapkan oleh Bupati setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu yang dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya. NJOP tersebut merupakan nilai yang diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

NJOP merupakan instrumen penting dalam pemungutan PBB-P2, namun pada kenyataannya masih terdapat beberapa kendala dalam mengimplementasikan NJOP hasil pemutakhiran, yang 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, Pemerintah Daerah Kabupaten Indragiri Hulu menyusun pedoman Penilaian PBB-P2 yang akan digunakan dalam mengelola PBB-P2.

## B. Tujuan Penyusunan

Dalam rangka mempermudah dalam menetapkan NJOP yang relevan dengan kondisi objek pajak terkini dan besaran nilainya dapat dipercaya, Pemerintah Daerah menyusun pedoman penilaian bumi dan/atau bangunan yang secara detail. Pedoman penilaian ini, memuat antara lain standar teknis Penilaian PBB-P2 dan DBKB.

## C. Istilah atau Terminologi

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

1. Blok adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan PBB-P2 dalam 1 (satu) wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan. Penentuan batas blok tidak terikat pada batas RT/RW dan sejenisnya dalam 1 (satu) desa/kelurahan.
2. Sket adalah gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, ZNT, dan lain sebagainya dalam 1 (satu) wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
3. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan Daerah.
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 SPOP dan LSPOP.
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 1 (satu) NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam 1 (satu) wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat pada batas blok.
7. Penilaian dengan bantuan komputer/ *Computer Assisted Valuation* (CAV) adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
8. Analisis *Bugertijke Openbare Werken* (BOW) adalah perhitungan biaya dengan mengalikan setiap satuan harga dengan unit pekerjaan yang dilakukan, yang biasanya digunakan untuk proyek padat karya sederhana.

## II. OBJEK DAN METODE PENILAIAN PBB-P2

### A. Objek PBB-P2

#### 1. Objek Pajak Umum

Objek Pajak Umum terdiri atas:

##### a. Objek Pajak Standar

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

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

##### b. Objek Pajak Non Standar

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

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

#### 2. Objek Pajak Khusus

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

- a. jalan tol;
- b. bandar udara;
- c. stasiun;
- d. bendungan;
- e. pelabuhan, dermaga, galangan kapal;
- f. lapangan golf;
- g. stadion;
- h. sirkuit balap;
- i. pabrik semen/pupuk;
- j. tempat rekreasi;
- k. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;
- l. pipa minyak, air, atau gas;
- m. stasiun pengisian bahan bakar;
- n. menara; dan
- o. Bangunan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

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

### B. Metode Penilaian

Sesuai Pasal 55 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi, metode penilaian 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

B.1. Pendekatan Data Pasar atau Perbandingan Harga (*Market Data/Sales Comparison Approach*);

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

B.2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*);

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

B.3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Approach*).

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/ atau hak pengusaha.

Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, bandar udara, pelabuhan, tempat rekreasi, dan lain sebagainya

Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

### III. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN

Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP yang ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.

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

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

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

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

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

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

##### 1. Penilaian Tanah

Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR.

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

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

Contoh :

NO	NIR	PENULISAN
1.	Rp1.500.000,00	1.500,00
2.	Rp220.000,00	220,00
3.	Rp25.500,00	22,50
4.	Rp600,00	6,00

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

###### b. Bahan-bahan yang diperlukan.

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

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

###### 1) Tahap Persiapan.

Tahapan persiapan meliputi kegiatan-kegiatan:

- a) Menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan pembuatan ZNT, meliputi Peta Wilayah Kabupaten Indragiri Hulu, Peta Desa/Kelurahan, Peta ZNT dan Peta Blok.

- b) Menyiapkan data-data dari instansi yang membidangi pendapatan daerah yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Bupati tentang Klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi dan Bangunan, dan lain sebagainya.
  - c) Menyiapkan data-data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah, seperti data Jenis Penggunaan Tanah dan data potensi pengembangan wilayah berdasarkan RT/RW dari instansi/lembaga yang berwenang menyediakan data kewilayahan, pertanahan, dan RT/RW.
  - d) Pembuatan rencana pelaksanaan meliputi rencana anggaran dan biaya, jumlah personil, serta jadwal kegiatan dengan mengacu pada Keputusan Bupati.
- 2) Pengumpulan data harga jual.
- a) Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/ atau bangunan.
  - b) Sumber data berasal dari PPAT, notaris, lurah/kepala desa, agen properti, penawaran penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran, media elektronik, dan sebagainya.
  - c) Data lapangan yaitu data harga jual yang diperoleh di lapangan, merupakan data yang dianggap paling dapat dipercaya akurasi. Oleh karena itu pencarian data langsung ke lapangan harus dilakukan baik untuk memperoleh data-data baru maupun mengecek data-data yang diperoleh di kantor.
  - d) Semua data harga jual yang diperoleh agar ditulis dalam formulir data transaksi jual beli.
  - e) Dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama-nama jalan yang ada di setiap desa/kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama-nama jalan.
- 3) Kompilasi Data.
- a) Data yang terkumpul dalam masing-masing desa/kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena Jenis penggunaan tanah/bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.
  - b) Kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.
- 4) Rekapitulasi data dan pemetaan data transaksi pada peta kerja ZNT.
- a) Semua data yang diperoleh dimasukkan dalam formulir analisis penentuan nilai pasar wajar.

- b) Nomor data yang tertulis pada formulir data transaksi jual beli harus sama persis dengan nomor yang tertulis pada formulir analisis penentuan nilai pasar. Selanjutnya, nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada peta sebaran data.
  - c) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data:
    - (1) Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak berkenaan.
    - (2) Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada faktor yang mempengaruhi fluktuasi nilai properti dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar properti, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh. Perubahan nilai tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya.
    - (3) Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan nilai pasar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran dan data dari PPAT/Notaris yang tidak sepenuhnya mencerminkan nilai pasar harus disesuaikan. Besar penyesuaian sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan di lapangan. Variasi besarnya persentase penyesuaian antara penilai satu dengan yang lain tidak dapat dihindari dan tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari nilai pasar. Untuk mendapatkan nilai tanah, data yang digunakan adalah data transaksi jual beli yang memenuhi harga pasar wajar. Oleh karena itu, data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan.
    - (4) Angka persentase penyesuaian di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan pada data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu, sehingga di setiap wilayah dapat berbeda.
- 5) Menentukan Nilai Pasar tanah per meter persegi.
- a) Tanah kosong, Nilai Pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
  - b) Tanah dan bangunan;
    - (1) Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB setempat.
    - (2) Nilai pasar dikurangi nilai Bangunan diperoleh nilai pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

- 6) Membuat batas imajiner ZNT.  
Batas imajiner dituangkan dalam konsep Peta ZNT yang telah berisi sebaran data transaksi dan/atau nilai pasar tanah. Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah:
- a) Mengacu pada Peta ZNT lama bagi wilayah yang telah memiliki Peta ZNT.
  - b) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang telah dipetakan pada peta kerja ZNT.
  - c) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
    - (1) Nilai Pasar Tanah yang hampir sama;
    - (2) Memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;
    - (3) Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
    - (4) Mempunyai potensi nilai yang sama.
- 7) Analisis Data Penentuan NIR
- a) Data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam 1 (satu) ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
    - (1) Data relatif baru;
    - (2) Data Transaksi atau penawaran yang wajar;
    - (3) Lokasi yang relatif berdekatan;
    - (4) Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama; dan
    - (5) Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.
  - b) Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR.  
Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - (1) Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu, penentuan NIR dilakukan dengan cara menghitung nilai rata-rata dari data transaksi tersebut.
    - (2) Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi, penentuan NIR dilakukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dan relatif sama nilai tanahnya setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.
    - (3) Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.
- 8) Pembuatan Peta ZNT Akhir
- a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu desa/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.

d. 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. Puyu NO.5	Jl. Puyu NO.17	Jl. Puyu NO.40	Jl. Puyu 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 thn 2021	Awal thn 2020	Akhir thn 2022	Penawaran pada Juni 2024
6	Harga jual	Rp2.040.000.000,00	Rp820.800.000,00	Rp1.464.000.000,00	-
7	Harga penawaran	-	-	-	Rp1.134.000.000,00
8	Spesifikasi bangunan				
	a. Lantai	Granit	Keramik	Granit	Granit
	b. Genteng	Beton	Beton	Beton	Beton
9	Biaya reproduksi Baru Bangunan/ M <sup>2</sup> (th 2024)	Rp2.000.000,00	Rp1.800.000,00	Rp2.000.000,00	Rp2.000.000,00

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

- 2) Analisis harga jual tanah per M<sup>2</sup> untuk perhitungan tahun pajak 2025.

a) Jl. Puyu No 5

(nilai rupiah dalam ribuan)

	Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp 2.040.000,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 540.000
	Nilai Tanah	Rp 1.500.000,00
(:)	Luas Tanah	500
	Nilai Tanah/M <sup>2</sup>	Rp 3.000,00
	a. Penyesuaian Waktu + 12% (+)12% x Rp 3.000,00	Rp 360,00
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp 0,00
	Nilai Tanah/m <sup>2</sup> setelah disesuaikan	Rp 3.360,00

b) Jl. Puyu No 17

(nilai rupiah dalam ribuan)

	Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp 820.800,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 324.000
	Nilai Tanah	Rp 496.000,00
(:)	Luas Tanah	180
	Nilai Tanah/M <sup>2</sup>	Rp 2.760,00
	a. Penyesuaian Waktu + 16% (+)16% x Rp 2.760,00	Rp 441,60
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp 0,00
	Nilai Tanah/m <sup>2</sup> setelah disesuaikan	Rp 3.201,60

## c) JI. Puyu No.40

(nilai rupiah dalam ribuan)

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

## d) JI. Puyu No 14

(nilai rupiah dalam ribuan)

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

Contoh analisis penyesuaian atas faktor waktu transaksi :

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

Cara analisis:

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

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

## 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 <sup>2</sup>			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%	
Nilai yang telah disesuaikan			3.360	3.201,6	3.110,4	3.870
Nilai dirata-rata						
Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)			3.385,5			

- a. Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja, dilakukan dengan ketentuan:
  - 1) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.
  - 2) Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya.
  - 3) NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan nilai jual bumi.
  
- b. Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja, dilakukan dengan ketentuan:
  - 1) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat di bawah angka NIR.
  - 2) Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikuti bentuk spiral.
  - 3) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s.d. ZZ.
  - 4) ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.
  
- c. Pengisian Formulir ZNT.  
ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
  
- d. Membuat sket/Peta ZNT akhir, dilakukan dengan ketentuan:
  - 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu desa/kelurahan.
  - 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak dan tidak boleh memotong bidang objek pajak.
  - 3) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/Peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/Peta ZNT desa/kelurahan.
  - 4) Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
  - 5) Sket/Peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT.
  - 6) Sket/Peta ZNT akhir digunakan sebagai lampiran peraturan Bupati tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2.
  - 6) Dalam hal ini, sket/Peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara difotokopi dan tidak perlu diberi warna, tetapi kode ZNT dan NIR harus jelas.

## 2. Penilaian Bangunan dan Penyusunan DBKB

### a. Suvey

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

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

Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW merupakan cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan Bangunan baru. Mengingat cara ini akan memberikan hasil yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan cara perhitungan biaya pemborongan pekerjaan di lapangan, maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi.

### b. Pengelompokan Bangunan

Pengelompokan Bangunan dilakukan berdasarkan JPB sesuai dengan tipe konstruksinya yaitu:

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

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

#### 1) DBKB Standar.

- a) Biaya komponen Bangunan.

- (1) Biaya komponen utama, merupakan biaya konstruksi utama Bangunan ditambah komponen Bangunan lainnya per meter persegi lantai meliputi unsur-unsur komponen utama sebagai berikut:
    - (a) Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, boplang).
    - (b) Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali).
    - (c) Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai).
    - (d) Pekerjaan dinding luar (plester dan pekerjaan cat).
    - (e) Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap, kecuali kaso dan reng).
    - (f) Pekerjaan sanitasi.
    - (g) Pekerjaan instalasi air bersih.
    - (h) Pekerjaan instalasi listrik.
    - (i) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyesuaian yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah a sampai dengan h.
  
  - (2) Biaya komponen material merupakan biaya material pada:
    - (a) Atap.
    - (b) Dinding (dinding dalam tanpa pintu dan jendela)
    - (c) Langit-langit.
    - (d) Lantai.
  
  - (3) Biaya komponen fasilitas merupakan biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur-unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas Bangunan. Unsur-unsur yang termasuk dalam komponen fasilitas merupakan komponen ataupun sarana pelengkap dari Bangunan, seperti kolam renang, lapangan tenis, pendingin ruangan, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap.
- b) Tahapan pembuatan DBKB Standar
- (1) Tahap 1
 

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

## (2) Tahap 2

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

## (3) Tahap 3

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

## (4) Tahap 4

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

## (5) Tahap 5

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

## (6) Tahap 6

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

## (7) Tahap 7

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

## (8) Tahap 8

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

## (9) Tahap 9

Setelah diperoleh biaya dasar per komponen Bangunan, maka dilakukan penjumlahan setiap komponen yang ada untuk memperoleh biaya dasar keseluruhan Bangunan. Selanjutnya, untuk memperoleh Biaya Pembuatan Bangunan baru maka perlu dilakukan penyesuaian dengan cara mensubstitusikan faktor-faktor biaya (Faktor Penyelaras) yang mempengaruhi biaya dasar Bangunan ke dalam perhitungan biaya dasar Bangunan yang telah diperoleh. Faktor-faktor penyelaras tersebut adalah:

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

## (10) Tahap 10

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

## (11) Tahap 11

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

## Keterangan:

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

## 2) DBKB Nonstandar.

## a) Biaya komponen Bangunan.

- (1) Biaya komponen utama merupakan biaya komponen penyusun struktur rangka Bangunan, baik struktur atas maupun struktur bawah yang terdiri dari pondasi, pelat lantai, kolom, balok, tangga, dan dinding geser.

(2) Biaya komponen material merupakan biaya komponen pelapis (kulit) struktur rangka Bangunan. Komponen material Bangunan dibedakan menjadi 7 (tujuh) jenis, yaitu:

(a) material dinding dalam (MDD) merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur Bangunan.

Contoh: papan gipsum, kayu lapis, tripleks dan pasangan dinding bata, dan lain sebagainya.

(b) material dinding luar (MDL) merupakan material pembentuk Bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur Bangunan bagian luar.

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

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

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

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

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

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

Contoh: papan gipsum, akustik, tripleks dan eternit.

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

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

(g) penutup lantai (PL) merupakan material Bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai.

Contoh: granit, marmer, keramik, karpet, vinil, lantai kayu, ubin PC abu-abu, ubin teraso, dan semen.

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

(a) Pendingin ruangan, dibedakan menjadi dua bagian:

i. Sistem pendinginan terpusat (sentral), di mana pengaturan sistem pendinginan dilakukan terpusat pada satu ruang kontrol;

ii. Sistem pendinginan unit, di mana sistem pengontrol pendingin terdapat pada masing-masing alat pendingin.

Contoh:

➤ AC split, merupakan AC per unit yang memiliki 2 mesin yaitu blower dan kompresor;

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

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

- (2) Tahap 2  
Melakukan analisa harga satuan dengan menggunakan metode BOW yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metode unit terpasang (unit in place method) bagi komponen material dan fasilitas.
- (3) Tahap 3  
Menentukan model tipikal Bangunan sebagai Bangunan yang mewakili struktur Bangunan yang akan dinilai, dalam hal ini per JPB minimal diambil 5 model Bangunan dengan jumlah lantai yang bervariasi.
- (4) Tahap 4  
Menghitung volume setiap jenis pekerjaan untuk setiap model Bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur atau menghitung panjang, luas atau isi dari setiap jenis pekerjaan sesuai dengan satuan yang dipakai atas dasar data yang terkumpul, baik dari gambar denah, tampak, potongan atau peninjauan langsung ke lapangan.
- (5) Tahap 5  
Menghitung nilai Bangunan per JPB menggunakan masing-masing model yang telah dipilih sehingga dihasilkan nilai DBKB per meter persegi.
- (6) Tahap  
Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen utama dari setiap model dalam satu JPB yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen utama per JPB untuk memprediksi jumlah lantai Bangunan menjadi "tidak terbatas".
- (7) Tahap 7  
Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen material dari setiap jenis material pelapis Bangunan yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen material per jenis pelapis untuk memprediksi jumlah lantai Bangunan menjadi "tidak terbatas".
- (8) Tahap 8  
Menghitung nilai DBKB fasilitas pendukung menggunakan model yang telah ditentukan sehingga diperoleh nilai komponen fasilitas lengkap dengan sistem pendukungnya.
- (9) Tahap 9  
Menghitung nilai DBKB total dengan cara menjumlahkan nilai DBKB komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas, dimana biaya yang terdapat dalam formula ini dihitung dalam ribuan rupiah dan sudah termasuk biaya langsung dan biaya tidak langsung.

## (10) Tahap 10

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

## (11) Tahap 11

Proses analisis dalam sistem aplikasi DBKB merupakan proses berantai yang merupakan perpaduan dari konsep model struktur, statistik dan penilaian. Proses analisisnya dapat dilihat dalam diagram berikut:

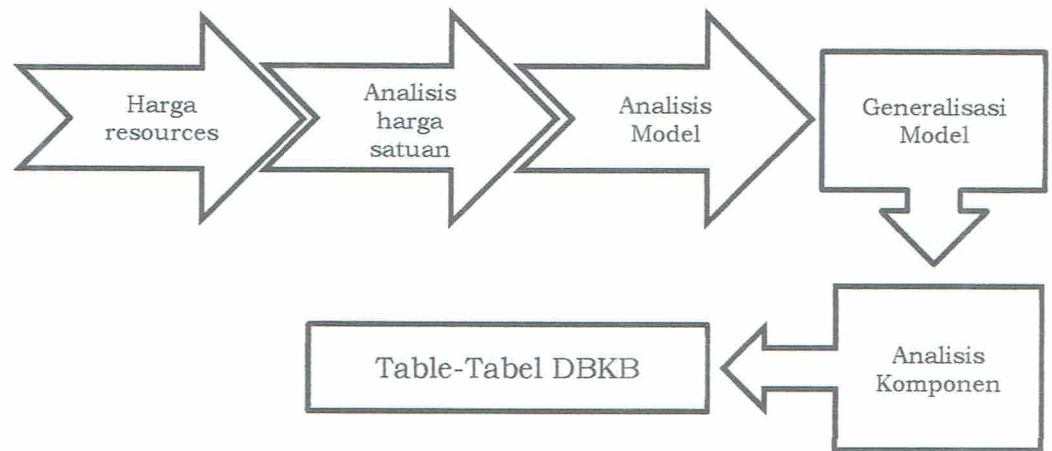


Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

## c) Perhitungan biaya komponen Bangunan.

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

- (1) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas dan basemen) + komponen material + komponen fasilitas, untuk JPB 1, 2, 4, 5, 6, 7, 12, 13, dan 16;
- (2) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas, struktur bawah, mezzanine dan daya dukung lantai) + komponen material + komponen fasilitas, untuk JPB 3 dan 8; dan
- (3) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama, untuk JPB 14 dan 15. Daftar biaya konstruksi Bangunan pada komponen utama per m<sup>2</sup>, komponen material per m<sup>2</sup>, dan komponen fasilitas menjadi bahan lampiran peraturan Kepala Daerah mengenai klasifikasi dan besarnya NJOP.

### 3. Penilaian dengan bantuan komputer (CAV).

#### a. Data yang diperlukan CAV.

Pelaksanaan penilaian CAV membutuhkan data sebagai berikut:

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

#### 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 direnovasi;
  - m) Daya listrik;
  - n) Kondisi pada umumnya;
  - o) Konstruksi;
  - p) Atap;
  - q) Dinding;
  - r) Lantai;
  - s) Langit-langit;
  - t) Untuk Bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lapangan tenis, alat pemadam kebakaran, lift, pendingin ruangan, validasinya dilanjutkan dengan fasilitas;
  - u) Untuk Bangunan bertingkat dan mempunyai kelas atau bintang tertentu seperti gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya;
  - v) Untuk Bangunan perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya, validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut:
    - (1) Tinggi kolom;
    - (2) Lebar bentang;

- (3) Daya dukung lantai;
  - (4) Keliling dinding; dan
  - (5) Luas mezzanine.
- w) Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan.

2) Fasilitas.

- a) Kolam renang;
- b) Lapangan tenis;
- c) Alat pemadam kebakaran: hidran, alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas, alarm kebakaran;
- d) Panjang pagar;
- e) Fasilitas AC sentral;
- f) Jumlah AC split;
- g) Jumlah AC window;
- h) Jumlah saluran pesawat PABX;
- i) Kedalaman sumur pantek;
- j) Jumlah lift;
- k) Jumlah tangga berjalan;
- l) Perkerasan halaman.

3) Tata cara perhitungan.

Proses CAV dapat dilakukan apabila data ZNT, DBKB objek pajak standar, dan data objek pajak sudah dimasukkan ke dalam komputer.

a) Perhitungan nilai tanah.

NIR diketahui berdasarkan kode ZNT sebagaimana tercantum dalam SPOP. Untuk menentukan NJOP pajak Bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas tanah.

Contoh Penilaian Objek Pajak Bumi berupa tanah:

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) = Rp100.000,-.

Bila luas tanah = 200 M<sup>2</sup>

maka NJOP Bumi = 200 M<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>;
- (5) komponen fasilitas yang perlu disusutkan;
- (6) penyusutan;
- (7) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan; dan
- (8) kapasitas dan letak (khusus tangki).

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

(1) Bangunan secara Umum

Untuk Bangunan secara umum, penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

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

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

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

(2) Bangunan bertingkat tinggi dan Bangunan eksklusif lainnya.

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

Rumus I

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

Namun, dalam hal  $(\text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}) < 10$  dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong, maka penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

Rumus II

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

Sedangkan, dalam hal:

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

maka umur efektif dihitung dengan Rumus I tersebut di atas dengan menggunakan faktor  $(\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi})$  adalah 10. Hal ini karena jika  $(\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi}) > 10$ , dianggap tahun direnovasi = tahun pajak - 10.

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

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

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

c. Penyusutan Bangunan.

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

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

## B. Penilaian Individual

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

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

### 1. Metode Perbandingan Harga dengan Objek Lain yang Sejenis.

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

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

#### a. Pengumpulan Data.

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

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

#### b. Penilaian.

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

- 1) Dalam penentuan nilai tanah memperhatikan:
  - a) Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
  - b) NIR dimana objek pajak berada.
- 2) Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian. Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detil dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul.

Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:

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

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

## 2. Metode Nilai Perolehan Baru.

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

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

### a. Pengumpulan Data.

#### 1) Pengumpulan Data Tanah

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

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

#### 2) Pengumpulan Data Bangunan.

Pengumpulan data Bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

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

### b. Penilaian.

#### 1) Penilaian Tanah

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

#### 2) Penilaian Bangunan.

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

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

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

c. Konversi NJOP.

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

3. Metode Nilai Jual Pengganti.

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

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Pengumpulan data.

Data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:

- 1) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

- a) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran atau pusat perbelanjaan.
- b) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, atau tempat rekreasi.
- 2) Tingkat kekosongan yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar hotel yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung bioskop dalam masa satu tahun.
- 3) Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain, misalnya pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan.
- 4) Bagian pengusaha biasanya sebesar 25% (dua puluh lima persen) s.d. 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- 5) Tingkat kapitalisasi yang besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.
- 6) Formulir LKOK yang berfungsi untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan.

b. Penilaian.

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

1) Pendapatan dari sewa.

Proses penilaiannya adalah:

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

2) Pendapatan dari Penjualan.

Proses penilaiannya adalah:

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

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

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

### C. Penjaminan Mutu Hasil Penilaian PBB-P2.

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

Adapun teknis perhitungan adalah sebagai berikut:

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

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

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

Keterangan:

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

n = ukuran sampel

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

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

2. Pengukuran tendensi sentral.

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

a. rata-rata

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

Keterangan:

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

n = ukuran sampel

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

c. rata-rata tertimbang

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

Keterangan:

$\sum NJOP$  = total jumlah NJOP

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

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

a. rata-rata dibagi nilai tengah

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

b. rata-rata dibagi rata-rata tertimbang

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

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

**BUPATI INDRAGIRI HULU,**

ttd

**ADE AGUS HARTANTO**

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM



TRI AGUS HARTANTO, S.H.

NIP. 19710808 199803 1 005