



BUPATI CIANJUR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI CIANJUR

NOMOR 94 TAHUN 2019

TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN BUPATI CIANJUR NOMOR 1
TAHUN 2014 TENTANG PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN
CIANJUR NOMOR 06 TAHUN 2012 TENTANG PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIANJUR,

- Menimbang :
- a. bahwa pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2014 dan telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 35 Tahun 2016;
 - b. bahwa karena adanya perubahan teknis pelaksanaan dan untuk memenuhi kebutuhan pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, petunjuk pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 06 Tahun 2012 sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu disempurnakan dan dilakukan perubahan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Bupati Cianjur Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 34) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

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 beberapakali 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 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
5. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 207/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penagihan dan Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1852);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Cianjur Tahun 2012 Nomor 24 Seri A, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 24);

11. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Cianjur (Lembaran Daerah Kabupaten Cianjur Tahun 2016 Nomor 8);
12. Peraturan Bupati Cianjur Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Cianjur Tahun 2014 Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Cianjur Nomor 35 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Cianjur Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Cianjur Tahun 2016 Tahun Nomor 35);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN BUPATI CIANJUR NOMOR 1 TAHUN 2014 TENTANG PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIANJUR NOMOR 06 TAHUN 2012 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Cianjur Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Cianjur Tahun 2014 Nomor 1), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Cianjur Nomor 35 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Cianjur Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Cianjur Tahun 2014 Nomor 35), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Cianjur.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewarganegaraan daerah otonom.
1. Bupati adalah Bupati Cianjur.
2. Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut BPPD adalah perangkat daerah yang melaksanakan fungsi penunjang keuangan pengelolaan pendapatan daerah.
3. Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, selanjutnya disebut Kepala BPPD adalah kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Cianjur.
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

5. 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.
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, selanjutnya disingkat PBB adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perdesaan dan perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
9. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
11. 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.
12. 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.
13. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
14. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
15. 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.
16. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.

17. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
18. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas umum daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
19. Tanda Terima Sementara yang selanjutnya disingkat TTS adalah tanda terima setoran sementara PBB yang digunakan untuk memfasilitasi setoran PBB secara kolektif oleh Petugas Pemungut PBB terutama untuk mengakomodir daerah yang sulit sarana dan prasarana ke tempat pembayaran PBB. TTS bukan merupakan bukti pembayaran PBB yang sah yang harus ditukarkan oleh Petugas Pemungut PBB dengan SSPD PBB.
20. Daftar Penerimaan Harian yang selanjutnya disingkat DPH adalah daftar rincian penerimaan PBB untuk memfasilitasi setoran PBB secara kolektif oleh Petugas Pemungut PBB.
21. Tempat Pembayaran PBB yang selanjutnya disingkat TP PBB adalah Bank, PT Pos Indonesia dan/atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati untuk menerima pembayaran PBB.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
24. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
25. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
26. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
27. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

28. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
29. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
30. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
31. Pengurangan terhadap sanksi administratif atau ketetapan PBB yang selanjutnya disingkat pengurangan adalah permohonan pengurangan yang diajukan oleh Wajib Pajak terhadap sanksi administratif atau ketetapan PBB yang dapat diberikan karena kondisi tertentu objek PBB yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya atau dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.
32. Pembebasan terhadap sanksi administratif atau ketetapan PBB yang selanjutnya disingkat pembebasan adalah pengurangan sebesar 100 % (seratus persen) yang diberikan secara otomatis melalui SIM PBB berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
33. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
34. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/ atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
35. Penilai PBB adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Bupati, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB.
36. Rekening Kas Umum Daerah yang selanjutnya disingkat RKUD adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah.
37. Tenaga ahli adalah orang pribadi yang melakukan pekerjaan bebas, yang terdiri dari praktisi pajak dan konsultan pajak atau perangkat daerah yang membidangi dan mendalami masalah pajak.
38. 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 satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

39. Peta Zona Nilai Tanah, selanjutnya disebut Peta ZNT adalah Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
40. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
41. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah 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.
42. Jenis Penggunaan Bangunan adalah pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/ penggunaannya.
43. Lembar Kerja Objek Khusus, selanjutnya disebut LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam SPOP dan Lampiran SPOP.
44. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar penilaian dengan bantuan komputer (Computer Assisted Valuation (CAV)/Computer Assisted for Mass Appraisal (CAMA)) dimana NJOP Bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB.
45. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian. Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan Lampiran SPOP, sedangkan untuk data-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 khusus atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu.
46. Sistem Informasi Manajemen PBB yang selanjutnya disebut SIM PBB atau SISMIOP PBB adalah sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi/data objek dan wajib pajak PBB dengan bantuan komputer, mulai dari pengumpulan data, pendaftaran, pendataan, penilaian, pemberian identitas objek dan wajib pajak PBB, perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran, pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak, sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak melalui tempat pelayanan PBB.
47. Sistem Informasi Geografi PBB, selanjutnya disebut SIG PBB adalah suatu sistem yang terintegrasi dengan SIM PBB berbasis spasial/geografi/keruangan dengan masukan dasar berasal dari peta, foto, citra satelit maupun hasil survei lapangan.
48. Sket Peta adalah peta/gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.

49. 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 dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu desa/kelurahan.
50. Peta Blok adalah Peta yang menggambarkan suatu 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 dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu desa/kelurahan.

2. Ketentuan Pasal 3 diubah sebagai berikut:

Pasal 3

Pendataan dan pelaporan objek PBB sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf a, meliputi:

- a. pendataan dalam pembentukan basis data;
- b. penilaian objek PBB;
- c. verifikasi data PBB;
- d. pendaftaran dalam pembentukan basis data; dan
- e. pemeliharaan basis data secara pasif.

3. Ketentuan Pasal 5 diubah sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) Objek PBB adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- (2) Objek PBB sebagaimana dimaksud ayat (1) dibagi menjadi:
 - a. Objek Pajak Umum; dan
 - b. Objek Pajak Khusus.
- (3) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
- (4) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud ayat (3) dibagi menjadi:
 - a. Objek Pajak Standar; dan
 - b. Objek Pajak Non Standar.
- (5) Objek Pajak Standar sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf a adalah objek pajak yang memenuhi kriteria:
 - a. Luas Bumi sampai dengan 10.000 meter persegi; atau
 - b. Jumlah Lantai Bangunan sampai dengan 4 lantai; atau
 - c. Luas Bangunan sampai dengan 1.000 meter persegi.
- (6) Objek Pajak Non Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b adalah objek pajak yang memenuhi kriteria:
 - a. Luas Bumi diatas 10.000 meter persegi; atau
 - b. Jumlah Lantai Bangunan diatas 4 lantai; atau
 - c. Luas Bangunan diatas 1.000 meter persegi.

- (7) Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
- a. Jalan Tol;
 - b. Galangan Kapal, Dermaga;
 - c. Lapangan Golf;
 - d. Pabrik Semen/Pupuk;
 - e. Tempat Rekreasi;
 - f. Tempat Penampungan/Kilang Minyak, Air dan Gas, Pipa Minyak;
 - g. Stasiun Pengisian Bahan Bakar; dan
 - h. Menara.

4. Ketentuan Pasal 6, sebagai berikut:

Bagian Ketiga

Penilaian Objek PBB

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan PBB adalah NJOP.
 - (2) NJOP sebagaimana dimaksud ayat (1) diperoleh melalui proses Penilaian.
 - (3) NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud ayat (2) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi;
 - b. NJOP Bangunan Objek Pajak Umum; dan/atau
 - c. NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus.
5. Sesudah ketentuan Pasal 6, ditambah 8 (delapan) Pasal Baru, sebagai berikut:

Pasal 6A

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (3) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (2) NJOP Bumi permeter persegi sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan hasil konversi NIR permeter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
- (3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (3) huruf a dihitung melalui Penilaian Massal atau Penilaian Individual.
- (4) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud ayat (2) sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 6B

- (1) NJOP Bangunan merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP.

- (3) NJOP Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (3) huruf b dihitung baik melalui Penilaian Massal maupun Penilaian Individual.
- (4) NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (3) huruf c dihitung melalui Penilaian Individual.
- (5) Penilaian Individual untuk Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud ayat (3) dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- (6) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2), sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 6C

- (1) Penilaian Massal dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud Pasal 6A ayat (3) dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
- (2) NIR sebagaimana dimaksud ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.
- (3) ZNT sebagaimana dimaksud ayat (1) diperoleh dari hasil pembentukan zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama dengan mempertimbangkan Jenis Penggunaan Tanah, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
- (4) Jenis Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diklasifikasikan atas:
 - a. Permukiman;
 - b. Perumahan, yang mencakup juga perumahan klaster, perumahan bandar (town house), perumahan tunggal (detached), perumahan kopel, apartemen, kondotel, perumahan susun, rumah kos, rumah tapak, perumahan kavling, dan sejenisnya;
 - c. Perdagangan dan jasa;
 - d. Perkantoran;
 - e. Industri;
 - f. Sawah;
 - g. Tegalan;
 - h. Perkebunan;
 - i. Peternakan/Perikanan;
 - j. Hutan belukar;
 - k. Hutan lebat/lindung;
 - l. Pertambangan mineral bukan logam dan batuan;
 - m. Sektor perkebunan;
 - n. Sektor perhutanan;
 - o. Sektor pertambangan;
 - p. Tanah kosong;

- q. Fasilitas umum/fasilitas sosial;
- r. Lain-lain.

Pasal 6D

- (1) Penilaian massal untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 6B ayat (3) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap Jenis Penggunaan Bangunan.
- (2) Jenis Penggunaan Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) diklasifikasikan atas:
 - a. perumahan;
 - b. perkantoran;
 - c. pabrik;
 - d. toko/apotek/pasar/ruko;
 - e. rumah sakit/klinik;
 - f. olah raga/rekreasi;
 - g. hotel/restoran/wisma;
 - h. bengkel/gudang/pertanian;
 - i. gedung pemerintah;
 - j. lain-lain;
 - k. bangunan tidak kena pajak;
 - l. bangunan parkir;
 - m. apartemen/kondominium;
 - n. pompa bensin (kanopi);
 - o. tangki minyak; dan
 - p. gedung sekolah.

Pasal 6E

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 6B ayat (3) dan ayat (4) dapat dilakukan dengan cara:
 - a. membandingkan dengan nilai bangunan lain yang sejenis;
 - b. menghitung nilai perolehan baru bangunan dikurangi dengan penyusutan; atau
 - c. menghitung pendapatan dalam satu tahun dari pemanfaatan bangunan yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi.
- (2) Dalam melakukan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud ayat (1), Bupati dapat bekerjasama dengan Penilai Pemerintah, Penilai Publik, dan instansi lain yang terkait.

Pasal 6F

- (1) Penilai PBB 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 serta memiliki keterampilan sebagai Penilai;
 - c. cermat dan seksama dalam menggunakan keterampilan sebagai Penilai;
 - d. tidak sedang menduduki dalam menggunakan Jabatan Struktural, Pemeriksa, Penelaah Keberatan (PK) atau Jurusita; dan

- e. jujur dan bersih dari tindakan-tindakan tercela serta senantiasa mengutamakan kepentingan negara.
- (2) Dalam hal kriteria Penilai tidak dapat dipenuhi dari PNS di lingkungan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ayat (1), Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama dengan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian.

Pasal 6G

- (1) Bupati menetapkan besaran NJOP bumi dan bangunan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (2) Untuk daerah tertentu yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP bumi dan bangunan yang cukup besar, maka penetapan NJOP bumi dan bangunan dapat ditetapkan setahun sekali.
- (3) Penetapan besaran NJOP bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) dan ayat (3), ditetapkan oleh Bupati.
- (4) Penetapan besaran NJOP sebagaimana dimaksud ayat (3) memuat:
 - a. Klasifikasi dan besarnya NJOP bumi;
 - b. Peta ZNT per desa/kelurahan untuk desa/kelurahan yang sudah memiliki peta blok berupa arsip digital pada SIG PBB;
 - c. DBKB per jenis penggunaan bangunan;
 - d. Klasifikasi dan besarnya NJOP bumi dan bangunan sebagai hasil kegiatan penilaian individual.
- (5) Apabila pada tahun pajak berjalan tidak ada penetapan NJOP, maka besaran NJOP bumi dan bangunan tahun pajak berjalan berdasarkan besaran NJOP bumi dan bangunan tahun pajak sebelumnya.
- (6) NJOP dan ZNT pada tahun pajak berjalan dapat ditambahkan dan/atau diubah, dengan ketentuan adanya pendaftaran objek dan subjek pajak, adanya hasil pendataan dan pemutakhiran objek dan subjek pajak, adanya hasil penilaian individu objek non standar dan objek khusus dan/atau adanya hasil keputusan pembetulan, keberatan, banding, serta peninjauan kembali atas ketetapan PBB.
- (7) Penambahan dan/atau perubahan NJOP dan ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (6), ditetapkan oleh Kepala BPPD.

Pasal 6H

- (1) Tarif PBB adalah sebagai berikut:
 - a. untuk NJOP sampai dengan Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) per tahun;
 - b. untuk NJOP diatas Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) per tahun.
- (2) Besarnya NJOP Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (3) Apabila Wajib Pajak mempunyai lebih dari satu Objek Pajak, yang diberikan NJOP Tidak Kena Pajak hanya salah satu Objek Pajak, sedangkan Objek Pajak lainnya tidak diberikan NJOP Tidak Kena Pajak.

- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai Objek Pajak berupa bumi saja, Objek Pajak tersebut tidak diberikan NJOP Tidak Kena Pajak.
- (5) Besaran pokok PBB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud Pasal 6 setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud ayat (2), ayat (3), dan ayat (4).

Pasal 6I

- (1) Tata cara penilaian PBB sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
 - (2) Dalam proses pelaksanaan penilaian PBB, BPPD dapat memanfaatkan sistem informasi dan teknologi sesuai kebutuhan daerah.
6. Ketentuan BAB II Bagian Keempat, Verifikasi Data PBB, Pasal 7 diubah sebagai berikut:

Bagian Keempat

Verifikasi Data PBB

Pasal 7

- (1) Verifikasi data PBB sebagaimana dimaksud Pasal 3 huruf c mencakup:
 - a. penyempurnaan ZNT/NIR;
 - b. pemeliharaan basis data objek PBB atau Subjek Pajak;
 - c. pemeliharaan basis data peta digital; dan/atau
 - d. verifikasi piutang PBB.
- (2) Penyempurnaan ZNT/NIR sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a dilakukan melalui:
 - a. pengumpulan data harga jual/harga pasar properti berupa tanah dan/atau bangunan;
 - b. pengumpulan informasi nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan; dan/atau
 - c. pengumpulan informasi nilai transaksi lelang tanah dan/atau bangunan;

untuk dianalisis sehingga menghasilkan nilai pasar tanah wajar, selanjutnya dilakukan penyesuaian nilai untuk mendapatkan NIR setiap ZNT.
- (3) Pemeliharaan basis data objek PBB dan Subjek Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b dilakukan dengan pencetakan peta dan daftar hasil rekaman kemudian dicocokkan dengan kondisi nyata di lapangan, hasil lapangan dituangkan dalam SPOP dan/atau LSPOP dan peta hasil pencocokan untuk dimutakhirkan kedalam SIM PBB.
- (4) Pemeliharaan basis data peta digital sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c dilakukan dengan data hasil verifikasi di lapangan dibandingkan dengan peta dari SIG PBB untuk dilakukan pemutakhiran pada SIG PBB.
- (5) Verifikasi piutang PBB sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf d dilakukan dengan mengidentifikasi dan memverifikasi piutang PBB yang diklasifikasikan kedalam kategori:
 - a. SPPT tidak ada objek pajaknya;
 - b. SPPT dimana objek pajaknya memiliki dua atau lebih NOP;

- c. SPPT tidak jelas atau tidak diketahui nama dan/atau alamat wajib pajaknya;
 - d. SPPT sudah benar dan sesuai dengan identifikasi data di lapangan;
 - e. Wajib pajak pada SPPT tidak sesuai/tidak benar dengan identifikasi data lapangan;
 - f. Objek pajak pada SPPT dikecualikan sebagai objek PBB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - g. SPPT disengketakan penetapan PBB-nya; dan
 - h. Objek Pajak pada SPPT PBB tidak sesuai/tidak benar dengan identifikasi data lapangan.
- (6) Teknis pelaksanaan verifikasi data PBB sebagaimana dimaksud ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) diatur lebih lanjut oleh Kepala BPPD.
7. Ketentuan Pasal 45 sampai dengan Pasal 50 diubah, sebagai berikut:

Pasal 45

- (1) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dapat dilakukan terhadap sanksi administratif:
 - a. jika SPPT atau SKPD tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo pembayaran;
 - b. yang tercantum dalam STPD.
- (2) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dapat dilakukan dalam hal :
 - a. wajib pajak orang pribadi yang mengalami kesulitan keuangan;
 - b. wajib pajak badan yang mengalami kesulitan likuiditas;
 - c. wajib pajak menerima SPPT setelah tanggal jatuh tempo pembayaran.

Pasal 46

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dapat diajukan secara perseorangan atau kolektif.
- (2) Permohonan kolektif sebagaimana ayat (1) berlaku untuk wajib pajak orang pribadi SPPT buku I, II, dan III dan diajukan oleh Kepala Desa/Lurah.
- (3) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif harus memenuhi persyaratan:
 - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SPPT, SKPD, atau STPD, kecuali yang diajukan secara kolektif;
 - b. permohonan secara kolektif hanya untuk SPPT, SKPD, atau STPD tahun pajak yang sama;
 - c. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya sanksi administratif yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
 - d. diajukan kepada Kepala BPPD;

- e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan, mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atau mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya atas ketetapan pajak;
 - f. Surat permohonan ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasa wajib pajak dalam hal dikuasakan.
- (4) Dokumen pendukung permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif untuk:
- a. wajib pajak orang pribadi secara perseorangan:
 - 1. fotokopi SPPT/SKPD/STPD yang dimintakan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif;
 - 2. fotokopi slip gaji atau dokumen lain yang menyatakan besarnya penghasilan dan/atau surat keterangan kesulitan keuangan dari Kepala desa/lurah untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 45 ayat (2) huruf a;
 - 3. Surat keterangan keterlambatan penyampaian SPPT dari Kepala Desa/Lurah kepada wajib pajak dan/atau dokumen lain yang menunjukkan bahwa wajib pajak terlambat menerima SPPT sebagaimana dimaksud pada Pasal 45 ayat (2) huruf c;
 - 4. fotokopi pendukung yang dapat menunjukkan bahwa denda administratif dikarenakan kekhilafan dan bukan karena kesalahan wajib pajak;
 - 5. fotokopi identitas wajib pajak atau kuasa wajib pajak dalam hal dikuasakan; dan
 - 6. lunas tunggakan PBB.
 - b. wajib pajak orang pribadi secara kolektif:
 - 1. fotokopi SPPT/SKPD/STPD yang dimintakan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif;
 - 2. Surat keterangan kolektif kesulitan keuangan dari Kepala Desa/Lurah untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud Pasal 45 ayat (2) huruf a;
 - 3. Surat keterangan kolektif keterlambatan penyampaian SPPT dari Kepala Desa/Lurah kepada wajib pajak dan/atau dokumen lain yang menunjukkan bahwa wajib pajak terlambat menerima SPPT sebagaimana dimaksud Pasal 45 ayat (2) huruf c;
 - 4. fotokopi pendukung yang dapat menunjukkan bahwa denda administratif dikarenakan kekhilafan dan bukan karena kesalahan wajib pajak;
 - 5. fotokopi identitas wajib pajak atau kuasa wajib pajak dalam hal dikuasakan; dan
 - 6. lunas tunggakan PBB.
 - c. wajib pajak badan:
 - 1. fotokopi SPPT/SKPD/STPD yang dimintakan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif;
 - 2. fotokopi laporan keuangan sebagaimana dimaksud Pasal 45 ayat (2) huruf b;

3. Surat keterangan keterlambatan penyampaian SPPT dari Kepala Desa/Lurah kepada wajib pajak dan/atau dokumen lain yang menunjukkan bahwa wajib pajak terlambat menerima SPPT sebagaimana dimaksud Pasal 45 ayat (2) huruf c;
 4. fotokopi pendukung yang dapat menunjukkan bahwa denda administratif dikarenakan kekhilafan dan bukan karena kesalahan wajib pajak;
 5. fotokopi identitas wajib pajak atau kuasa wajib pajak dalam hal dikuasakan; dan
 6. lunas tunggakan PBB.
- (5) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (3) dan ayat (4), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan kepada wajib pajak atau kuasanya diberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

Pasal 47

- (1) Pengurangan dapat diberikan kepada Wajib Pajak:
- a. karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya;
 - b. dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.
- (2) Kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a untuk :
- a. Wajib Pajak Orang Pribadi meliputi:
 1. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya Orang Pribadi yang merupakan Veteran dan Perintis Kemerdekaan, penerima gelar Pahlawan Nasional, penerima Tanda Kehormatan berupa Bintang dari Presiden Republik Indonesia, mantan Presiden dan mantan Wakil Presiden, mantan Gubernur Jawa Barat dan mantan Wakil Gubernur Jawa Barat, mantan Bupati Cianjur dan mantan Wakil Bupati Cianjur, dan/atau janda/dudunya atau keluarganya sampai dengan garis keturunan 2 (dua) derajat ke bawah;
 2. Objek Pajak berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang Wajib Pajak nya Orang Pribadi yang berpenghasilan rendah;
 3. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya Orang Pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari Purnawirawan TNI/Polri atau Pensiunan Pegawai Negeri Sipil;
 4. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya Orang Pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi; dan/atau
 5. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya Orang Pribadi yang berpenghasilan rendah yang NJOP per meter perseginya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak pembangunan.

- b. Wajib Pajak Badan meliputi:
 - 1. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya Badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin;
 - 2. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya Badan SD swasta, SMP swasta, SMA swasta, Perguruan Tinggi swasta, dan sederajat, dan pendidikan informal, yang dalam kegiatannya tidak sepenuhnya memperoleh keuntungan; dan/atau
 - 3. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya Badan Rumah Sakit swasta, yang dalam kegiatannya tidak sepenuhnya memperoleh keuntungan.
- (3) Sebab-sebab tertentu lainnya sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya Orang Pribadi untuk meringankan beban hidup wajib pajak;
 - b. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya Badan untuk meningkatkan investasi dan kemudahan usaha, mendukung pertumbuhan ekonomi, serta mendorong peran serta masyarakat dan sektor swasta dalam pembangunan daerah dengan pemberian insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - c. pengurangan atau pembatalan pokok dan/atau pengurangan atau penghapusan sanksi administratif piutang PBB hasil pelimpahan dari Pemerintah Pusat.
- (4) Bencana alam sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor.
- (5) Sebab lain yang luar biasa sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b meliputi kebakaran, wabah penyakit tanaman, wabah hama tanaman, dan/atau sebab lainnya yang luar biasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48

- (1) Pengurangan sebagaimana dimaksud Pasal 47 dapat diberikan:
 - a. sebesar paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari PBB yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud Pasal 47 ayat 2 huruf b angka 2 dan angka 3;
 - b. sebesar paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) dari PBB yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, dan Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 1;
 - c. sebesar paling tinggi 100% (seratus persen) dari PBB yang terutang dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa sebagaimana dimaksud Pasal 47 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5); atau
 - d. sebesar 100% (seratus persen) dari PBB yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud Pasal 47 ayat 2 huruf a angka 1.

- (2) Besaran pengurangan sebagaimana dimaksud ayat (1) sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 49

- (1) Pengurangan sebagaimana dimaksud Pasal 47 dapat diberikan berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau ditetapkan melalui Keputusan Bupati.
- (2) Pengurangan berdasarkan permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat diajukan secara:
- a. perseorangan, untuk PBB yang terutang yang tercantum dalam SKPD; atau
 - b. perseorangan atau kolektif, untuk PBB yang terutang yang tercantum dalam SPPT.
- (3) Permohonan Pengurangan secara kolektif sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dapat diajukan dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud Pasal 47 ayat (2) huruf a, Pasal 47 ayat (4), dan Pasal 47 ayat (5).
- (4) Pemberian Pengurangan dapat berupa pengurangan, pembebasan, pengenaan, atau keringanan terhadap pokok dan/atau sanksi administratif ditetapkan melalui Keputusan Bupati berdasarkan sebab-sebab tertentu lainnya sebagaimana dimaksud Pasal 47 ayat (3).

Pasal 50

- (1) Permohonan pengurangan SPPT atau SKPD sebagaimana dimaksud Pasal 49 ayat (2) harus memenuhi persyaratan:
- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya ketetapan yang dimohonkan pengurangan disertai alasan yang mendukung permohonannya, ditandatangani oleh Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak, dan diajukan kepada Kepala BPPD dalam jangka waktu:
 1. 3 (tiga) bulan dihitung sejak tanggal diterimanya SPPT;
 2. 1 (satu) bulan dihitung sejak tanggal diterimanya SKPD.
 - b. melampirkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
 - c. melampirkan asli SPPT atau SKPD yang dimohonkan pengurangan;
 - d. Melampirkan bukti pendukung alasan pengajuan pengurangan PBB;
 - e. Wajib Pajak tidak sedang mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan atas SPPT atau SKPD;
 - f. tidak memiliki tunggakan PBB atas objek pajak yang dimohonkan Pengurangan, kecuali dalam hal objek pajak terkena bencana alam, sebab lain yang luar biasa, atau berdasarkan sebab-sebab tertentu lainnya.
- (2) Permohonan pengurangan yang diajukan secara kolektif sebagaimana dimaksud Pasal 49 ayat (3) harus memenuhi persyaratan:
- a. 1 (satu) permohonan untuk lebih dari 1 (satu) objek pajak dengan Tahun Pajak yang sama;

- b. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya ketetapan yang dimohonkan pengurangan disertai alasan yang mendukung permohonannya, ditandatangani oleh pemohon, dan diajukan kepada Kepala BPPD dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT.
 - c. pemohon sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf b adalah pengurus Legiun Veteran Republik Indonesia atau pengurus organisasi terkait lainnya atau Kepala Desa/Lurah;
 - d. melampirkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
 - e. melampirkan asli SPPT yang dimohonkan pengurangan;
 - f. Melampirkan bukti pendukung alasan pengajuan pengurangan PBB;
 - g. Wajib Pajak tidak sedang mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan atas SPPT;
 - h. tidak memiliki tunggakan PBB atas objek pajak yang dimohonkan Pengurangan, kecuali dalam hal objek pajak terkena bencana alam, sebab lain yang luar biasa, atau berdasarkan sebab-sebab tertentu lainnya.
- (3) Permohonan pengurangan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan, dan kepada wajib pajak atau kuasanya diberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

8. Sesudah Pasal 88, ditambah 1 (satu) Pasal Baru, sebagai berikut:

Pasal 88A

Perhitungan rencana penerimaan PBB tahun pajak berjalan dapat dihitung berdasarkan perhitungan 62,5 % (enam puluh dua koma lima persen) dari ketetapan pokok piutang PBB tahun pajak berjalan ditambah dengan 4 % (empat persen) dari seluruh ketetapan pokok piutang tunggakan PBB.

Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Diundangkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH,

Ditetapkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019
Plt. BUPATI CIANJUR,

ttd.-

HERMAN SUHERMAN

ABAN SUBANDI

BERITA DAERAH KABUPATEN CIANJUR TAHUN 2019 NOMOR 94

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI CIANJUR

NOMOR : 94 TAHUN 2019

TENTANG : PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN
BUPATI CIANJUR NOMOR 1 TAHUN
2014 TENTANG PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN
CIANJUR NOMOR 06 TAHUN 2012
TENTANG PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN.

KLASIFIKASI NJOP BUMI UNTUK OBJEK PAJAK
SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KELAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL UMI (Rp/M ²)	NJOP (Rp/M ²)
001	67.390.000 s.d. 69.700.000	68.545.000
002	65.120.000 s.d. 67.390.000	66.255.000
003	62.890.000 s.d. 65.120.000	64.000.000
004	60.700.000 s.d. 62.890.000	61.795.000
005	58.550.000 s.d. 60.700.000	59.625.000
006	56.440.000 s.d. 58.550.000	57.495.000
007	54.370.000 s.d. 56.440.000	55.405.000
008	52.340.000 s.d. 54.370.000	53.355.000
009	50.350.000 s.d. 52.340.000	51.345.000
010	48.400.000 s.d. 50.350.000	49.375.000
011	46.490.000 s.d. 48.400.000	47.445.000
012	44.620.000 s.d. 46.490.000	45.555.000
013	42.790.000 s.d. 44.620.000	43.705.000
014	41.000.000 s.d. 42.790.000	41.895.000
015	39.250.000 s.d. 41.000.000	40.125.000
016	37.540.000 s.d. 39.250.000	38.395.000
017	35.870.000 s.d. 37.540.000	36.705.000
018	34.240.000 s.d. 35.870.000	35.055.000
019	32.650.000 s.d. 34.240.000	33.445.000
020	31.100.000 s.d. 32.650.000	31.875.000
021	29.590.000 s.d. 31.100.000	30.345.000
022	28.120.000 s.d. 29.590.000	28.855.000
023	26.690.000 s.d. 28.120.000	27.405.000
024	25.300.000 s.d. 26.690.000	25.995.000
025	23.950.000 s.d. 25.300.000	24.625.000
026	22.640.000 s.d. 23.950.000	23.295.000
027	21.370.000 s.d. 22.640.000	22.005.000
028	20.140.000 s.d. 21.370.000	20.755.000
029	18.950.000 s.d. 20.140.000	19.545.000
030	17.800.000 s.d. 18.950.000	18.375.000
031	16.690.000 s.d. 17.800.000	17.245.000
032	15.620.000 s.d. 16.690.000	16.155.000
033	14.590.000 s.d. 15.620.000	15.105.000
034	13.600.000 s.d. 14.590.000	14.095.000
035	12.650.000 s.d. 13.600.000	13.125.000
036	11.740.000 s.d. 12.650.000	12.195.000
037	10.870.000 s.d. 11.740.000	11.305.000
038	10.040.000 s.d. 10.870.000	10.455.000
039	9.250.000 s.d. 10.040.000	9.645.000

KELAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL UMI (Rp/M ²)		NJOP (Rp/M ²)
040	8.500.000	s.d. 9.250.000	8.875.000
041	7.790.000	s.d. 8.500.000	8.145.000
042	7.120.000	s.d. 7.790.000	7.455.000
043	6.490.000	s.d. 7.120.000	6.805.000
044	5.900.000	s.d. 6.490.000	6.195.000
045	5.350.000	s.d. 5.900.000	5.625.000
046	4.840.000	s.d. 5.350.000	5.095.000
047	4.370.000	s.d. 4.840.000	4.605.000
048	3.940.000	s.d. 4.370.000	4.155.000
049	3.550.000	s.d. 3.940.000	3.745.000
050	3.200.000	s.d. 3.550.000	3.375.000
051	3.000.000	s.d. 3.200.000	3.100.000
052	2.850.000	s.d. 3.000.000	2.925.000
053	2.708.000	s.d. 2.850.000	2.779.000
054	2.573.000	s.d. 2.708.000	2.640.000
055	2.440.000	s.d. 2.573.000	2.508.000
056	2.261.000	s.d. 2.440.000	2.352.000
057	2.091.000	s.d. 2.261.000	2.176.000
058	1.934.000	s.d. 2.091.000	2.013.000
059	1.789.000	s.d. 1.934.000	1.862.000
060	1.655.000	s.d. 1.789.000	1.722.000
061	1.490.000	s.d. 1.655.000	1.573.000
062	1.341.000	s.d. 1.490.000	1.416.000
063	1.207.000	s.d. 1.341.000	1.274.000
064	1.086.000	s.d. 1.207.000	1.147.000
065	977.000	s.d. 1.086.000	1.032.000
066	855.000	s.d. 977.000	916.000
067	748.000	s.d. 855.000	802.000
068	655.000	s.d. 748.000	702.000
069	573.000	s.d. 655.000	614.000
070	501.000	s.d. 573.000	537.000
071	426.000	s.d. 501.000	464.000
072	362.000	s.d. 426.000	394.000
073	308.000	s.d. 362.000	335.000
074	262.000	s.d. 308.000	285.000
075	223.000	s.d. 262.000	243.000
076	178.000	s.d. 223.000	200.500
077	142.000	s.d. 178.000	160.000
078	114.000	s.d. 142.000	128.000
079	91.000	s.d. 114.000	103.000
080	73.000	s.d. 91.000	82.000
081	55.000	s.d. 73.000	64.000
082	41.000	s.d. 55.000	48.000
083	31.000	s.d. 41.000	36.000
084	23.000	s.d. 31.000	27.000
085	17.000	s.d. 23.000	20.000
086	12.000	s.d. 17.000	14.000
087	8.400	s.d. 12.000	10.000
088	5.900	s.d. 8.400	7.150
089	4.100	s.d. 5.900	5.000
090	2.900	s.d. 4.100	3.500
091	2.000	s.d. 2.900	2.450

KELAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL UMI (Rp/M ²)			NJOP (Rp/M ²)
092	1.400	s.d.	2.000	1.700
093	1.050	s.d.	1.400	1.200
094	760	s.d.	1.050	910
095	550	s.d.	760	660
096	410	s.d.	550	480
097	310	s.d.	410	350
098	240	s.d.	310	270
090	170	s.d.	240	200
100	0	s.d.	170	140

Diundangkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH,

ttd.-

ABAN SUBANDI

Ditetapkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019
Plt. BUPATI CIANJUR,

ttd.-

HERMAN SUHERMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN CIANJUR TAHUN 2019 NOMOR 94

LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI CIANJUR

NOMOR : 94 TAHUN 2019

TENTANG : PERUBAHAN KEDUA ATAS
PERATURAN BUPATI CIANJUR NOMOR
1 TAHUN 2014 TENTANG
PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN CIANJUR NOMOR 06
TAHUN 2012 TENTANG PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

KLASIFIKASI NJOP BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK
SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)	NJOP (Rp/m ²)
001	14.700.000 s.d. 15.800.000	15.250.000
002	13.600.000 s.d. 14.700.000	14.150.000
003	12.550.000 s.d. 13.600.000	13.075.000
004	11.550.000 s.d. 12.550.000	12.050.000
005	10.600.000 s.d. 11.550.000	11.075.000
006	9.700.000 s.d. 10.600.000	10.150.000
007	8.850.000 s.d. 9.700.000	9.275.000
008	8.050.000 s.d. 8.850.000	8.450.000
009	7.300.000 s.d. 8.050.000	7.675.000
010	6.600.000 s.d. 7.300.000	6.950.000
011	5.850.000 s.d. 6.600.000	6.225.000
012	5.150.000 s.d. 5.850.000	5.500.000
013	4.500.000 s.d. 5.150.000	4.825.000
014	3.900.000 s.d. 4.500.000	4.200.000
015	3.350.000 s.d. 3.900.000	3.625.000
016	2.850.000 s.d. 3.350.000	3.100.000
017	2.400.000 s.d. 2.850.000	2.625.000
018	2.000.000 s.d. 2.400.000	2.200.000
019	1.666.000 s.d. 2.000.000	1.833.000
020	1.366.000 s.d. 1.666.000	1.516.000
021	1.034.000 s.d. 1.366.000	1.200.000
022	902.000 s.d. 1.034.000	968.000
023	744.000 s.d. 902.000	823.000
024	656.000 s.d. 744.000	700.000
025	534.000 s.d. 656.000	595.000
026	476.000 s.d. 534.000	505.000
027	382.000 s.d. 476.000	429.000
028	348.000 s.d. 382.000	365.000
029	272.000 s.d. 348.000	310.000
030	256.000 s.d. 272.000	264.000
031	194.000 s.d. 256.000	225.000
032	188.000 s.d. 194.000	191.000
033	136.000 s.d. 188.000	162.000
034	128.000 s.d. 136.000	132.000
035	104.000 s.d. 128.000	116.000
036	92.000 s.d. 104.000	98.000
037	74.000 s.d. 92.000	83.000

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)	NJOP (Rp/m ²)
038	68.000 s.d. 74.000	71.000
039	52.000 s.d. 68.000	60.000
040	0 s.d. 52.000	500

Diundangkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH,

ttd.-

ABAN SUBANDI

Ditetapkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019
Plt. BUPATI CIANJUR,

ttd.-

HERMAN SUHERMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN CIANJUR TAHUN 2019 NOMOR 94.

LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI CIANJUR

NOMOR : 94 TAHUN 2019

TENTANG : PERUBAHAN KEDUA ATAS
PERATURAN BUPATI CIANJUR NOMOR
1 TAHUN 2014 TENTANG
PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN CIANJUR NOMOR 06
TAHUN 2012 TENTANG PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN OBJEK PBB

A. PENDEKATAN PENILAIAN OBJEK PBB

Sebagaimana dimaksud Pasal 79 ayat (1) dan penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

A.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

A.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.

A.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.

B. TEKNIK PENILAIAN OBJEK PBB

Teknik Penilaian dilaksanakan dengan Penilaian Massal dan Penilaian Individual, yaitu:

B.1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP tanah dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Dalam melakukan penilaian massal, baik untuk tanah maupun bangunan dapat menggunakan program komputer konstruksi umum (Computer Assisted Valuation/CAV).

B.2. 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 keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan Lampiran SPOP, sedangkan untuk data-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 Khusus PBB P2 atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan, lapangan golf, stasiun pengisian bahan bakar dan lain-lain. Dasar ketetapan PBB P2 per 1 Januari tahun pajak sebagaimana diatur Peraturan Daerah masing-masing kabupaten/kota.

C. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN MASSAL OBJEK PBB

C.1. Penilaian Bumi/Tanah

Penilaian Bumi/Tanah dilakukan dengan pembuatan Konsep Sket, pembuatan Peta ZNT, dan Penentuan NIR. Adapun langkah pelaksanaan penilaian bumi/tanah massal adalah sebagai berikut:

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.	Rp. 1.500.000	1.500
2.	Rp. 220.000	220
3.	Rp. 22.500	22,50
4.	Rp. 600	0,60

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

b. Bahan-bahan yang Diperlukan

- 1) Peta desa/kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya.

Peta dimaksud disalin/difoto copy 2 (dua) lembar. Satu lembar untuk konsep peta ZNT dan satu lembar lagi untuk pembuatan peta ZNT akhir.

- 2) File data tahun terakhir serta Daftar Himpunan Ketentuan Pajak (DHKP).
Data ini diperlukan untuk standardisasi nama jalan.
 - 3) Buku Klasifikasi NJOP tahun terakhir.
Data ini dipakai untuk pembandingan dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standarisasi nama jalan.
 - 4) Alat-alat tulis termasuk pensil pewarna.
- 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/Kota, 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 ini.
 - 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 Plotting 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:
 - i. Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak bersangkutan.
 - ii. Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada faktor-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.
 - iii. Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan Nilai Pasar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran, 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 unsur pasar wajar. Oleh karena itu data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangkan dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan.
 - iv. Angka persentase penyesuaian di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan kepada kenyataan, data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu, sehingga di setiap wilayah dapat berbeda.
- 5) Menentukan Nilai Pasar tanah per meter persegi
- a) Tanah kosong, Nilai Pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

- b) Tanah dan bangunan;
 - i. Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB.
 - ii. 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 ada peta ZNT-nya.
- b) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang telah diplot pada peta kerja ZNT.
- c) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - i. Nilai Pasar Tanah yang hampir sama;
 - ii. Memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;
 - iii. Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
 - iv. Mempunyai potensi nilai yang sama.

7) Analisis Data Penentuan NIR

- a) Data-data yang dianalisis untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - i. Data relatif baru;
 - ii. Data Transaksi atau penawaran yang wajar;
 - iii. Lokasi yang relatif berdekatan;
 - iv. Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama; dan
 - v. 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:

 - i. Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut.
 - ii. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dan relatif sama nilai tanahnya setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.

- iii. 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. Analisis Data

Contoh

1) Tabel Data Harga Jual Transaksi

NO	IDENTIFIKASI OBJEK	DATA NO.1	DATA NO.2	DATA NO.3	DATA NO.4
1.	Alamat	Jl. Kenanga No. 5	Jl. Kenanga No. 17	Jl. Kenanga No. 40	Jl. Kenanga No. 14
2.	Peruntukan Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
3.	Ukuran				
	a. Tanah	20 m x 25 m	15 m x 17 m	15 m x 30 m	15 m x 19 m
	b. Bangunan	18 m x 15 m	12 m x 15 m	15 m x 20 m	12 m x 15 m
4.	Tahun dibangun				
5.	Waktu Transaksi	Akhir Tahun 1995	Awal Tahun 1996	Akhir Tahun 1994	Penawaran pada Desember 1996
6.	Harga jual	Rp. 450.000.000,-	Rp. 250.000.000,-	Rp. 405.000.000,-	Harga Penawaran Rp. 325.000.000,-
7.	Spesifikasi Bangunan				
	a. Lantai	Keramik	Teraso	Keramik	Keramik
	b. Genteng	Beton	Beton	Beton	Beton
8.	Biaya Reproduksi Baru Bangunan/m ² (thn 1998)	Rp. 332,-	Rp. 300,-	Rp. 332,-	Rp. 332,-

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

2) Analisis Harga Jual Tanah per m²

(Pembulatan rupiah dalam ribuan)

a. Jl. Kenanga No. 5

Harga Transaksi Tanah dan Bangunan

Rp. 450.000.000

Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	62.640.000	(-)
Nilai Tanah	Rp.	387.360.000	
Luas Tanah (m2)		500	(:)
Nilai Tanah/m2	Rp.	775.000	
a. Penyesuaian Waktu +4%	Rp.	31.000	
b. Penyesuaian Jenis Data +0%	Rp.	-	
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	806.000	
b. JI. Kenanga No 17			
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	250.000.000	
Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	37.800.000	(-)
Nilai Tanah	Rp.	212.200.000	
Luas Tanah		255	(:)
Nilai Tanah/m2	Rp.	832.000	
a. Penyesuaian Waktu +4%	Rp.	33.000	
b. Penyesuaian Jenis Data +0%	Rp.	-	
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	865.000	
c. JI. Kenanga No.40			
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	405.000.000	
Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	69.600.000	(-)
Nilai Tanah	Rp.	335.400.000	
Luas Tanah		450	(:)
Nilai Tanah/m2	Rp.	745.000	
a. Penyesuaian Waktu +8%	Rp.	60.000	
b. Penyesuaian Jenis Data +0%	Rp.	-	
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	805.000	
d. JI. Kenanga No 14			
Harga Transaksi Tanah dan	Rp.		

Bangunan		325.000.000
Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	41.760.000 (-)
Nilai Tanah	Rp.	283.240.000
Luas Tanah		297 (:)
Nilai Tanah/m2	Rp.	954.000
a. Penyesuaian Waktu +0%	Rp.	-
b. Penyesuaian Jenis Data -10%	Rp.	(95.000)
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	859.000

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:

$$\frac{\text{Rp. 775} - \text{Rp. 745}}{\text{Rp. 745}} \times 100\% = 4\%$$

4 % di atas menunjukkan adanya kenaikan nilai tanah setiap tahunnya.

3. Penentuan NIR

NO.	FAKTOR-FAKTOR PENYESUAIAN	ZNT BERDASARKAN KONSEP (TAHUN PENILAIAN)	PENYESUAIAN			
			DATA NO. 1	DATA NO. 2	DATA NO. 3	DATA NO. 4
	Harga Jual Tanah per m2		(Rp.000)	(Rp.000)	(Rp.000)	(Rp.000)
			775	832	745	954
1.	Waktu Transaksi	Tahun 1996	4%	4%	8%	
2.	Jenis Data					-10%
	Jumlah Persentase Penyesuaian		4%	4%	8%	-10%
	Nilai yang telah disesuaikan		806	865	805	859
	Nilai dirata-rata					
	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)		834			

e. Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja

- 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.
- f. Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja.
- 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.
- g. Pengisian Formulir ZNT
- ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- h. Membuat sket/peta ZNT akhir
- 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu desa/kelurahan.
 - 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak.
 - 3) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT 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 di beri warna pada setiap garis batas ZNT.
 - 6) Sket/peta ZNT akhir digunakan sebagai lampiran Keputusan atau Peraturan Bupati tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini, sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara difotokopi (lichtdruk) dan tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

C.2. Penilaian Bangunan dan Penyusunan DBKB

a. Metode

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

Dengan metode survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biayapenggantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program komputer (CAV), maka biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan. Metode survei kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar dan terinci bila

dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks.

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

b. Pengelompokan Bangunan

Penerapan DBKB tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis penggunaan bangunan (JPB) sesuai dengan tipe konstruksinya, yaitu:

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

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

c. DBKB Standar

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

1) Tahapan Pembuatan DBKB

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/membuat model bangunan. Menu

layanan model-model tersebut tersedia di dalam program komputer.

Tahap 2:

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

Pengukuran/perhitungan atas dasar data yang berupa gambar, harus diperhatikan skala yang dipakai.

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.

Tahap 4:

Harga bahan bangunan dan upah pekerja 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 program komputer (CAV), untuk mendapatkan harga satuan pekerjaan.

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.

Tahap 6:

Melakukan pengelompokan biaya dasar jenis pekerjaan pada tahap 5, yaitu pengelompokan ke dalam komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas.

Pengelompokan ini ditujukan agar dapat dibedakan antara biaya yang dikeluarkan untuk pekerjaan struktur utama (komponen utama), pekerjaan finishing arsitektural (komponen material) serta pekerjaan tambahan lainnya yang berkaitan dengan pekerjaan mekanikal/elektrikal, perkerasan halaman, elemen estetika, lansekap dan sebagainya (komponen fasilitas).

Tahap 7:

Melakukan penjumlahan dari biaya setiap jenis pekerjaan dari masing-masing komponen pada tahap 6 agar diperoleh biaya dasar per komponen bangunan untuk keseluruhan model bangunan.

Tahap 8:

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

Tahap 9:

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

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

Faktor-faktor penyelaras tersebut adalah :

- i. Koreksi BOW.
- ii. Biaya-biaya tak terduga proyek.
- iii. Jasa pemborong.
- iv. PPN.
- v. Jasa/fee konsultan perancang dan pengawas.
- vi. Perijinan.
- vii. Suku bunga kredit selama pembangunan.

Tahap 10:

Dengan mensubstitusikan faktor-faktor penyelaras, hasil dari tahap 9, terhadap biaya dasar setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan maka akan diperoleh biaya pembuatan baru setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan.

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.

2) Biaya Komponen Bangunan

a) Biaya Komponen Utama

Biaya konstruksi utama bangunan ditambah komponen bangunan lainnya per meter persegi lantai.

Unsur-unsur Komponen Utama:

- i. Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, bouwplank).
- ii. Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali).
- iii. Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai).
- iv. Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat).
- v. Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan reng).
- vi. Pekerjaan sanitasi.

- vii. Pekerjaan instalasi air bersih.
- viii. Pekerjaan instalasi listrik.
- ix. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyeleksi yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah i sampai dengan viii.

b) Biaya Komponen Material

Biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai.

Unsur-unsur Material Bangunan;

- i. Atap
- ii. Dinding (Dinding dalam tanpa pintu, jendela)
- iii. Langit-Langit
- iv. Lantai

c) Biaya Komponen Fasilitas

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 di wilayah Daerah.

d. DBKB Non Standar

1) Proses Penyusunan DBKB Non Standar

Untuk Objek Pajak Non Standar tahapan-tahapan pembentukan DBKB-nya sedikit berbeda dengan Objek Pajak Standar. Di mana nilai DBKB untuk masing-masing JPB Non Standar tergantung pada jenis komponen utama, material, dan fasilitas yang digunakan oleh bangunan tersebut. Konsep penyusunan DBKB Non Standar disesuaikan dengan sistem struktur bangunan yang telah dijelaskan sebelumnya, di mana sistem struktur dan substruktur sebagai komponen utama dalam bangunan dijadikan satu rangkaian ke dalam komponen utama. Sedangkan kedua komponen lainnya merupakan sistem pendukung dari komponen utama.

Pengertian dari ketiga komponen tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Komponen utama, yaitu komponen penyusun struktur rangka bangunan baik struktur atas maupun struktur bawah, yang terdiri dari pondasi, pelat lantai, kolom, balok, tangga dan dinding geser.
- b) Komponen material, yaitu komponen pelapis (kulit) struktur rangka bangunan. Komponen material bangunan dibedakan menjadi 7 (tujuh) jenis, yaitu:

- i. Material Dinding Dalam (MDD), merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur bangunan. Contoh: Gypsum board, Plywood (kayu lapis), Triplex dan Pasangan dinding bata, dan lain sebagainya.
 - ii. Material Dinding Luar (MDL), merupakan material pembentuk bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur bangunan bagian luar. Contoh: Beton pra cetak, Kaca, Celcon (cilicon block) dan Pasangan dinding bata.
 - iii. Pelapis Dinding Dalam (PDD), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari MDD. Contoh: Kaca, Wallpaper, Granit, Marmer, Keramik dan Cat.
 - iv. Pelapis Dinding Luar (PDL), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) MDL. Contoh: Kaca, Granit, Marmer, Keramik dan Cat.
 - v. Langit-langit (LL), merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah. Contoh: Gypsum board, Akustik, Triplex dan Eternite.
 - vi. Penutup Atap (PA), merupakan material penutup rangka atap bagian atas. Contoh: Plat beton, Genteng keramik, Genteng press beton, Genteng tanah liat, Asbes gelombang, Seng gelombang, Genteng sirap dan Spandek.
 - vii. Penutup Lantai (PL), merupakan material bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai. Contoh: Granit, Marmer, Keramik, Karpet, Vinil, Kayu (parquet), Ubin PC abu-abu, Ubin teraso dan Semen.
- c) Komponen fasilitas, yaitu merupakan komponen pelengkap fungsi bangunan. Komponen fasilitas ini dibedakan menjadi 22 jenis yaitu:
- i. Air conditioner (AC), merupakan fasilitas pendingin ruangan. Sistem pendinginan dibedakan menjadi dua bagian:
 - (a) Sistem pendinginan terpusat (central), di mana pengaturan sistem pendinginan dilakukan terpusat pada satu ruang kontrol;
 - (b) 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 compressor;
 - AC window, merupakan AC per unit yang pendingin dan compressornya 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.

- ii. Elevator (lift), merupakan alat angkut berbentuk ruangan kecil (kotak) yang berfungsi untuk sirkulasi barang atau penumpang secara vertikal;
- iii. Eskalator, merupakan alat angkut berupa tangga berjalan yang berfungsi untuk sirkulasi penumpang secara vertikal maupun horisontal;
- iv. Pagar, merupakan fasilitas pemisah atau pembatas bangunan;
- v. Sistem proteksi api, merupakan fasilitas proteksi terhadap bahaya kebakaran. Sistem proteksi api terdiri dari:
 - (a) Hydrant, merupakan alat berupa pipa untuk menyiram air;
 - (b) Splinkler, alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas;
 - (c) Alarm kebakaran, merupakan alat peringatan terjadinya kebakaran; dan
 - (d) Intercom, merupakan alat komunikasi untuk peringatan jika terjadi kebakaran.
- vi. Genset, merupakan fasilitas pembangkit tenaga listrik yang pada umumnya digunakan sebagai tenaga listrik cadangan;
- vii. Sistem PABX, merupakan fasilitas telekomunikasi di dalam gedung bertingkat. Yang dimaksud sistem PABX disini adalah jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesin PABX (saluran extension);
- viii. 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;
- ix. Sistem air panas, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air panas;
- x. Sistem kelistrikan, merupakan fasilitas instalasi sistem kelistrikan di dalam bangunan;
- xi. Sistem perpipaan (plumbing), merupakan fasilitas instalasi sistem perpipaan baik pipa air kotor maupun pipa air bersih di dalam bangunan;
- xii. Sistem penangkal petir, merupakan fasilitas untuk untuk menangkal sambaran petir pada gedung-gedung tinggi;
- xiii. Sistem pengolah limbah, merupakan fasilitas untuk sistem pengolahan limbah lingkup kecil yang terdapat di dalam bangunan contohnya seperti septictank, peresapan atau STP (Sawage Treatment Plant);
- xiv. Sistem tata suara, merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;
- xv. Sistem video intercom, merupakan fasilitas penghubung antar ruangan (lantai) dengan ruang pemanggil, pada umumnya terdapat pada bangunan apartemen;

- xvi. Sistem pertelevisian, merupakan fasilitas sistem pertelevisian yang terdapat di dalam gedung, dibedakan menjadi dua jenis yaitu:
 - (a) MATV, merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung;
 - (b) CCTV (close circuit television), merupakan jaringan kamera untuk security system; dan
 - (c) TV Kabel dan Parabola.
- xvii. Sistem jaringan internet;
- xviii. Kolam renang;
- xix. Perkerasan halaman, dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:
 - (a) Tipe konstruksi ringan, tebal rata-rata 6 cm dan biasanya menggunakan bahan seperti paving block atau tanah yang dipadatkan;
 - (b) Tipe konstruksi sedang, tebal rata-rata 10 cm dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan; dan
 - (c) Tipe konstruksi berat, tebal rata-rata lebih dari 10 cm dan pada umumnya menggunakan bahan beton bertulang dengan atau tanpa aspal beton (hot mix).
- xx. Lapangan tenis;
- xxi. Reservoir, merupakan fasilitas penampungan air pada bangunan gedung yang terbuat dari beton bertulang pada salah satu lantai; dan
- xxii. Sistem sanitasi, merupakan fasilitas sanitasi atau sistem pembuangan air kotor yang terdapat di dalam bangunan.

2) Pembuatan DBKB Non Standar

Pembuatan DBKB Non Standar ini dilakukan secara bertahap dengan maksud agar diperoleh hasil yang maksimal. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:

Tahap 1:

Menentukan material penyusun bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan (input) bagi perhitungan komponen struktur bangunan.

Tahap 2:

Melakukan analisa harga satuan dengan menggunakan metode BOW yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metode unit in place bagi komponen material dan fasilitas.

Tahap 3:

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

Tahap 4:

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

Tahap 5:

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

Tahap 6:

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

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 (forecast) jumlah lantai bangunan menjadi "tidak terbatas".

Tahap 8:

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

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 (direct cost) dan biaya tidak langsung (indirect cost).

Tahap 10:

Melakukan penyesuaian nilai (up dating) DBKB dengan cara meng-update harga-harga material (harga resources) dengan memperhitungkan fluktuasi harga material bangunan di pasar, faktor inflasi, biaya transportasi berdasarkan informasi yang diperoleh dari buku Jurnal Harga Satuan, kontraktor, developer, Dinas Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya.

Tahap 11:

Proses analisis dalam DBKB 2000 merupakan proses berantai yang merupakan perpaduan dari konsep model struktur, statistik dan penilaian. Proses analisisnya dapat dilihat dalam diagram berikut:

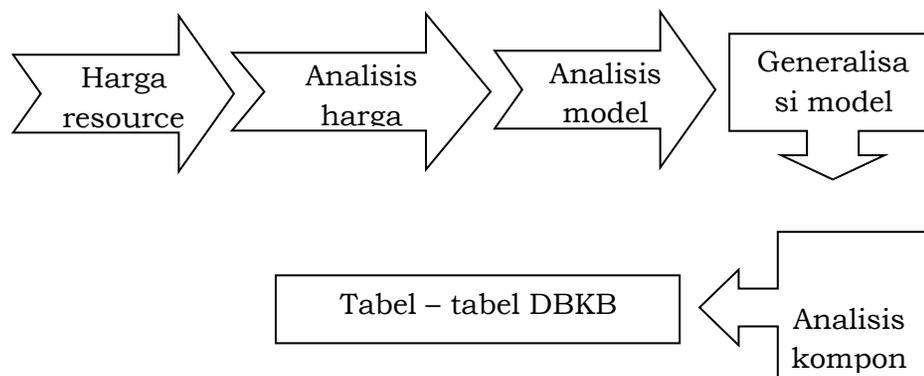


Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

3) Biaya Komponen Bangunan

Menghitung biaya komponen bangunan dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi yang terdiri:

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

Daftar Biaya Konstruksi Bangunan Komponen Utama per m², Komponen material per m², Daftar Biaya Komponen Fasilitas menjadi bahan lampiran keputusan Bupati tentang klasifikasi dan besarnya NJOP.

C.3. Penilaian dengan Bantuan Komputer (CAV)

a. Data yang Diperlukan CAV

Untuk terlaksananya program ini harus tersedia data sebagai berikut:

- a. ZNT untuk penilaian tanah Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- b. DBKB objek pajak standar untuk penilaian bangunan Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- c. SPOP dan LSPOP untuk pendataan objek pajak Data luas tanah dan detail bangunan harus dikumpulkan di lapangan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP. Semua data objek harus dimasukkan ke dalam komputer. Setelah itu, data masukan tersebut akan diproses dalam CAV secara otomatis.

b. Validasi Data

Data SPOP dan LSPOP akan divalidasi sebagai berikut:

a. Data Tanah dan Bangunan, seperti:

- 1) Kode ZNT harus ada di tabel ZNT. Bila tidak ditemui dalam tabel, maka SPOP akan ditolak;

- 2) Status wajib Pajak;
- 3) Pekerjaan wajib pajak;
- 4) Dalam hal "bangunan tanpa tanah" perlu dicek luas tanah = 0 dan kode ZNT tidak perlu diisi;
- 5) Jenis tanah;
- 6) Jumlah bangunan;
- 7) Bangunan keberapa;
- 8) Jenis penggunaan bangunan;
- 9) Luas bangunan;
- 10) Jumlah lantai bangunan;
- 11) Tahun dibangun;
- 12) Tahun renovasi;
- 13) Daya listrik;
- 14) Kondisi pada umumnya;
- 15) Konstruksi;
- 16) Atap;
- 17) Dinding;
- 18) Lantai;
- 19) Langit-langit;
- 20) Untuk bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lapangan tenis, alat pemadam kebakaran, lift, AC, validasinya dilanjutkan dengan fasilitas;
- 21) Untuk bangunan-bangunan bertingkat dan mempunyai kelas-kelas/bintang tertentu seperti gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat-pusat perbelanjaan, hotel resort/non resort, apartemen, validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya;
- 22) Untuk bangunan perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya, validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut:
 - i. Tinggi kolom
 - ii. Lebar bentang
 - iii. Daya dukung lantai
 - iv. Keliling dinding
 - v. Luas mezzanine
- 23) Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan

b. Fasilitas

- 1) Kolam Renang;
- 2) Lapangan tenis;
- 3) Alat pemadam kebakaran: hydrant, springkler, fire alarm;
- 4) Panjang pagar;
- 5) Fasilitas AC sentral;
- 6) Jumlah AC split;
- 7) Jumlah AC window;
- 8) Jumlah saluran pesawat PABX;
- 9) Kedalaman sumur pantek;

- 10) Jumlah lift;
- 11) Jumlah tangga berjalan;
- 12) Perkerasan halaman.

c. Tata Cara Perhitungan

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

1) Perhitungan Nilai Tanah

NIR diketahui berdasarkan kode ZNT sebagaimana tercantum dalam SPOP. Untuk menentukan nilai jual obyek pajak bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas bumi.

Contoh Penilaian Objek Bumi

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) = Rp. 100.000,-. Bila luas tanah = 200 m² maka NJOP bumi = 200 m² x Rp. 100.000,- = Rp. 20.000.000,-

2) Perhitungan Nilai Bangunan

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

- a) kelas/bintang/tipe
- b) komponen bangunan utama
- c) komponen material
- d) komponen fasilitas/m²
- e) komponen fasilitas yang perlu disusutkan
- f) penyusutan
- g) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan
- h) kapasitas dan letak (khusus tangki)

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut:

<p>Umur Efektif = Tahun Pajak - Tahun Dibangun Bila tahun direnovasi terisi, maka :</p>
<p>Umur Efektif = Tahun Pajak - Tahun Direnovasi</p>

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

<p>(Tahun Pajak - Tahun Dibangun) + 2 (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi)</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">3</p>
--

Bila (Tahun Pajak - Tahun Dibangun) < 10 dan Tahun Direnovasi adalah 0 atau kosong, maka UMUR EFEKTIF = Tahun Pajak - Tahun Dibangun.

Bila (Tahun Pajak - Tahun Dibangun) > 10 dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong atau (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi) > 10, maka perlu dianggap tahun direnovasi = tahun pajak - 10, dan umur efektif adalah hasil dari rumus yang disebut di atas. Dalam hal itu faktor (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi) adalah 10.

Contoh:

Tahun pajak adalah tahun 2016.

Untuk penghitungan Nilai Jual Objek Pajak bangunan secara manual.

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
2011	2013	$\frac{(2016 - 2011) + 2(2016 - 2013)}{3} = \frac{5 + 6}{3} = 4$
2011	-	$(2016 - 2011) = 5$
2003	-	$\frac{(2016 - 2003) + 2(10)}{3} = \frac{13 + 20}{3} = 11$
2003	2005	$\frac{(2016 - 2003) + 2(2016 - 2005)}{3} = \frac{13 + 22}{3} = 12$
2003	2012	$\frac{(2016 - 2003) + 2(2016 - 2012)}{3} = \frac{13 + 8}{3} = 7$

3) Penyusutan Bangunan

Dalam penentuan nilai bangunan diperhitungkan faktor penyusutan. Penyusutan yang diterapkan dalam CAV hanya penyusutan fisik bangunan.

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

D. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN INDIVIDUAL

D.1. Persiapan

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

1. Menyusun Rencana Kerja;
2. Menyiapkan SPOP, LSPOP dan LKOK;
3. Menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan Penilaian Individual; dan
4. Mengumpulkan data-data lama, sebagai pelengkap, dari objek pajak yang akan dinilai.

D.2. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

Pada saat ini, untuk kepentingan penilaian objek pajak PBB, pendekatan data pasar digunakan untuk penilaian individual terhadap tanah, sedangkan penilaian untuk bangunan menggunakan pendekatan biaya.

1. 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 di pertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

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

2. 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:

- a. Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:
 - 1) Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
 - 2) NIR dimana objek pajak berada.
- b. 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 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:

- 1) Lokasi.
- 2) Aksesibilitas.
- 3) Waktu transaksi.
- 4) Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran).
- 5) Penggunaan tanah.
- 6) Elevasi.
- 7) Lebar depan (terutama untuk objek komersil).
- 8) Bentuk tanah.
- 9) Jenis hak atas tanah.
- 10) dan lain sebagainya.

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

D.3. Penilaian dengan Pendekatan Biaya

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

1. Pengumpulan Data

- a. Pengumpulan Data Tanah

Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Disamping itu penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut :

- 1) luas;
- 2) lebar depan;
- 3) aksesibilitas;
- 4) kegunaan;
- 5) elevasi;
- 6) kontur tanah;
- 7) lokasi tanah;
- 8) lingkungan sekitar; dan
- 9) data transaksi di lokasi sekitar

b. Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

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

2. Penilaian

a. Penilaian Tanah

Penilaian tanah menggunakan pendekatan data pasar.

b. 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/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-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.

3. Konversi Nilai Jual Objek Pajak

- a. Nilai tanah 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.
- b. 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.

- c. 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.

D.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.

1. Pengumpulan Data

Data-data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:

- a. Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
 - 1) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan.
 - 2) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, tempat rekreasi.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Bagian pengusaha (operator's share), biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- e. Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.
- f. Untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan, penilaian dengan pendekatan ini dapat menggunakan formulir LKOK.

2. Penilaian

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

- a. Pendapatan dari Sewa

Proses penilaiannya adalah:

- 1) 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.
 - 2) Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun.
 - 3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
 - 4) Menghitung biaya-biaya operasi (outgoing) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak (PBB) dan asuransi.
 - 5) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 3) dengan biaya-biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
 - 6) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 5) dengan tingkat kapitalisasi.
- b. Pendapatan dari Penjualan
- Proses penilaiannya adalah:
- 1) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
 - 2) Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
 - 3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
 - 4) Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain.
 - 5) Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun.
 - 6) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun.
 - 7) 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.
 - 8) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (outgoings) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi.
 - 9) Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
 - 10) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

3. Penentuan Tingkat Kapitalisasi

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

- a. Tentukan nilai properti. Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara:
- 1) Transaksi jual beli.
 - 2) Nilai investasi ditambah keuntungan.
- b. Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.
- c. Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi.

Contoh perhitungan.

Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp. 500 Juta dan pendapatan bersihnya setahun Rp. 45 Juta.

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

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

Diundangkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH,

ttd.-

ABAN SUBANDI

Ditetapkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019
Plt. BUPATI CIANJUR,

ttd.-

HERMAN SUHERMAN

LAMPIRAN IV PERATURAN BUPATI CIANJUR

NOMOR : 94 TAHUN 2019

TENTANG : PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN
BUPATI CIANJUR NOMOR 1 TAHUN
2014 TENTANG PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN
CIANJUR NOMOR 06 TAHUN 2012
TENTANG PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

TABEL PENGURANGAN PBB

NO	JENIS PENGURANGAN	PASAL	PENGURANGAN BERDASARKAN	BESARNYA PENGURANGAN
A.1.	Objek Pajak yang Wajib Pajaknya Orang Pribadi yang merupakan Veteran dan Perintis Kemerdekaan, penerima gelar Pahlawan Nasional, penerima Tanda Kehormatan berupa Bintang dari Presiden Republik Indonesia, mantan Presiden dan mantan Wakil Presiden, mantan Gubernur Jawa Barat dan mantan Wakil Gubernur Jawa Barat, mantan Bupati Cianjur dan mantan Wakil Bupati Cianjur, dan/atau janda/dudanya atau keluarganya sampai dengan garis keturunan 2 (dua) derajat ke bawah.	Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 1	Permohonan Wajib Pajak perseorangan/kolektif	100%
A.2.	Objek Pajak berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang Wajib Pajaknya Orang Pribadi yang berpenghasilan rendah.	Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 2	Permohonan Wajib Pajak perseorangan/kolektif	Paling tinggi 75%
A.3.	Objek Pajak yang Wajib Pajaknya Orang Pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari Purnawirawan TNI/Polri atau Pensiunan Pegawai Negeri Sipil.	Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 3	Permohonan Wajib Pajak perseorangan/kolektif	75%
A.4.	Objek Pajak yang Wajib Pajaknya Orang Pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBBnya sulit dipenuhi.	Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 4	Permohonan Wajib Pajak perseorangan/kolektif	Paling tinggi 75%
A.5.	Objek Pajak yang Wajib Pajaknya Orang Pribadi yang berpenghasilan rendah yang NJOP per meter perseginya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak pembangunan.	Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 5	Permohonan Wajib Pajak perseorangan/kolektif	Paling tinggi 75%

NO	JENIS PENGURANGAN	PASAL	PENGURANGAN BERDASARKAN	BESARNYA PENGURANGAN
B.1.	Objek Pajak yang Wajib Pajaknya Badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin.	Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 1	Permohonan Wajib Pajak perseorangan	Paling tinggi 75%

NO.	JENIS PENGURANGAN	PASAL 47	PENGURANGAN BERDASAKAN	BESARAN PENGURANGAN
B.2.	Objek Pajak yang Wajib Pajaknya Badan SD swasta, SMP swasta, SMA swasta, Perguruan Tinggi swasta, dan sederajat, dan pendidikan informal, yang dalam kegiatannya tidak sepenuhnya memperoleh keuntungan.	Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 2	Permohonan Wajib Pajak perseorangan	Paling tinggi 50%
B.3.	Objek Pajak yang Wajib Pajaknya Badan Rumah Sakit swasta, yang dalam kegiatannya tidak sepenuhnya memperoleh keuntungan.	Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 3	Permohonan Wajib Pajak perseorangan	Paling tinggi 50%
C.1.	Objek Pajak yang Wajib Pajaknya Orang Pribadi untuk meringankan beban hidup wajib pajak.	Pasal 47 ayat (3) huruf a	Keputusan Bupati	Paling tinggi 100%
C.2.	Objek Pajak yang Wajib Pajaknya Badan untuk meningkatkan investasi dan kemudahan usaha, mendukung pertumbuhan ekonomi, serta mendorong peran serta masyarakat dan sektor swasta dalam pembangunan daerah dengan pemberian insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan.	Pasal 47 ayat (3) huruf b	Keputusan Bupati	Paling tinggi 100%
C.3.	Pengurangan atau pembatalan pokok dan/atau pengurangan atau penghapusan sanksi administratif piutang PBB hasil pelimpahan dari Pemerintah Pusat.	Pasal 47 ayat (3) huruf c	Keputusan Bupati	Paling tinggi 100%
D.1.	Bencana alam yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor.	Pasal 47 ayat (4)	Permohonan Wajib Pajak perseorangan/ kolektif	Paling tinggi 100%

NO.	JENIS PENGURANGAN	PASAL 47	PENGURANGAN BERDASAKAN	BESARAN PENGURANGAN
E.1.	Sebab lain yang luar biasa meliputi kebakaran, wabah penyakit tanaman, wabah hama tanaman, dan/atau sebab lainnya yang luar biasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan.	Pasal 47 ayat (5)	Permohonan Wajib Pajak perseorangan/kolektif	Paling tinggi 100%

Diundangkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019
SEKRETARIS DAERAH,

ttd.-

ABAN SUBANDI

Ditetapkan di Cianjur
pada tanggal 31 Desember 2019
Plt. BUPATI CIANJUR,

ttd.-

HERMAN SUHERMAN