



**BUPATI SITUBONDO  
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN  
BUPATI SITUBONDO  
NOMOR /9 TAHUN 2014**

**TENTANG**

**PEDOMAN PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
SERTA PEMELIHARAAN DAN PEMUTAHIRAN BASIS DATA  
SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBJEK PAJAK (SISMIOP)**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SITUBONDO,**

**Menimbang** : bahwa guna meningkatkan potensi Pajak Bumi dan Bangunan dan akuntabilitas kinerja dengan memberikan pelayanan prima dan memberikan rasa adil kepada wajib pajak serta mempertimbangkan perkembangan keadaan dan ekonomi terkini, perlu membentuk Peraturan Bupati tentang Pedoman Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Serta Pemeliharaan dan Pemutahiran Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).

**Mengingat** : 1. Undang Undang Nomor 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3984);  
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);  
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 3 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Situbondo (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2008 Nomor 3);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 19 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PEDOMAN PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SERTA PEMELIHARAAN DAN PEMUTAHIRAN BASIS DATA SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBJEK PAJAK (SISMIOP)**

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Situbondo
2. Bupati adalah Bupati Situbondo,
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah DPRD Kabupaten Situbondo.
4. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Situbondo.
5. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Situbondo.
6. Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah, yang selanjutnya disebut Dinas, adalah Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Situbondo.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Situbondo;
8. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
9. Penilai Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilai PBB, adalah Pegawai Negeri Sipil yang mempunyai latar belakang pendidikan formal sebagai penilai pajak bumi dan bangunan yang diberi tugas, tanggung jawab, wewenang dan hak secara penuh oleh pejabat yang berwenang untuk melakukan kegiatan pendataan dan penilaian pajak bumi bangunan.
10. Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan, adalah rangkaian kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar sebagai pengenaan pajak dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.
11. Penilaian Individual, adalah penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak yang mempunyai karakter khusus.
12. Penilaian Massal, adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut Computer Assisted Valuation (CAV).

13. Pendekatan Biaya, adalah cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
14. Pendekatan Data Pasar adalah cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan.
15. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan, adalah, cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut.
16. Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
17. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
18. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
19. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
20. Basis Data adalah kumpulan informasi objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu serta disimpan dalam media penyimpan data.
21. Pemutakhiran Basis Data (*Up Dating*) adalah pekerjaan yang dilakukan untuk menyesuaikan data yang disimpan di dalam basis data dengan data yang sebenarnya di lapangan.
22. 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 Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan. Yang penentuan batas bloknya tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu desa/kelurahan.

23. Data Harga Jual adalah Data/informasi mengenai jual beli tanah dan/atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat PPAT, Notaris PPAT, aparat desa/kelurahan, iklan media cetak, dari lairi-lain;
24. Nomor Objek Pajak adalah Nomor Identifikasi Objek Pajak (termasuk objek yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (3) Undang undang Nomor 28 tahun 2009) yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan;
25. Nilai Indikasi Rata-rata adalah Nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah;
26. Objek Acuan adalah Suatu objek yang mewakili, dari sejurnilah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui, dan telah berfungsi sebagai objek acuan dalam melakukan penilaian objek khusus secara individual;
27. Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok;
28. 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.
29. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang sebenarnya mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

**BAB II**  
**PEDOMAN PENILAIAN**  
**Pasal 2**

Pedoman Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Serta Pemeliharaan dan Pemutahiran Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak, sebagaimana tersebut dalam Lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

### **Pasal 2**

Pedoman Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Serta Pemeliharaan dan Pemutahiran Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 merupakan acuan bagi Wajib Pajak dan Aparat Pemerintah Pemungut Pajak dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan dan Pelaksanaan Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak Pajak (SISMIOP).

### **BAB III KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 3**

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

Ditetapkan di Situbondo  
pada tanggal 11 JUN 2014

**BUPATI SITUBONDO,**



**DADANG WIGIARTO**

Diundangkan di Situbondo  
pada tanggal 11 JUN 2014  
**SEKRETARIS DAERAH**  
**KABUPATEN SITUBONDO,**



**SYAIFULLAH**

**BERITA DAERAH KABUPATEN SITUBONDO TAHUN 2014 NOMOR 19**



TGL	UNIT KERJA	PANGKAT
	Gorontalo	1
	Agustien M	1
	Ibu. PPPP	2
	Kabg. Kukuh	1
	Ktb. P24	1

## BAB I

### PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

#### 1.1 Pendekatan Penilaian

Dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan dengan pendekatan penilaian yaitu :

##### (1) Pendekatan Data Pasar

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis 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 bumi, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP bangunan.

##### (2) Pendekatan Biaya

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.

##### (3) Pendekatan Pendapatan

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, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat pengujian terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

#### 1.2 Jenis Penilaian

##### (1) Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak yang mempunyai kriteria objek standar dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (Computer Assisted Valuation/CAV).

## (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 LSPOP, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak.

## 1.3 Objek Penilaian

### (1) Objek Pajak Standar

merupakan objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan . Kriteria luas bangunan  $\leq 1000 \text{ m}^2$ , jumlah lantai  $\leq 4$  (empat) dan luas bumi  $\leq 10.000 \text{ m}^2$ .

Contoh : Rumah Tinggal Standar

### (2) Objek Pajak Non Standar

merupakan objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar.

Kriteria luas bangunan  $> 1000 \text{ m}^2$  , jumlah lantai  $> 4$  (empat) dan luas bumi  $> 10.000 \text{ m}^2$

Contoh : Hotel, Rumah Sakit Swasta, Mall, Kolam Renang.

### (3) Objek Pajak Semi Non Standar

merupakan objek pajak yang memiliki kriteria rumah mewah NJOP bangunan  $\geq \text{Rp. } 1.000.000$  untuk bangunan dan untuk rumah toko atau rumah kantor dengan NJOP keseluruhan  $\geq \text{Rp. } 500.000.000$  atau NJOP bangunan  $\geq \text{Rp. } 800.000/\text{m}^2$

Contoh : Rumah Tinggal Mewah, Rumah toko dan Rumah kantor

### (4) Objek Pajak Khusus

merupakan objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus. Contoh : pelabuhan udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik, jalan tol, tower, pom bensin, apartemen, bendungan, SPBU, usaha bidang perikanan dan lain-lain.

## 1.4 Penilaian Bumi

Dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak Bumi baik secara massal dan individu ada beberapa tahapan pelaksanaan :

- (1) Persiapan
- (2) Standarisasi Nama Jalan/Alamat
- (3) Pengumpulan Data Harga Jual
- (4) Kompilasi Data Harga Jual
- (5) Rekapitulasi Data dan Ploting Harga Jual

- (6) Pembuatan Peta Taburan Data Harga Jual dan Batas Imajiner ZNT
- (7) Penentuan Objek Acuan
- (8) Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata - Rata (NIR)
- (9) Pembuatan Peta ZNT / NIR Akhir
- (10) Pembuatan Hasil Akhir / Laporan

Apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih dibawah 10%, maka nilai tanah hasil penilaian secara individu yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR.

Apabila selisih nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih, maka nilai tanah hasil penilaian secara individu tersebut dijadikan sebagai bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang.

Petunjuk pelaksanaan Penilaian Bumi untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak diatur dalam Peraturan Bupati tentang Tata Cara Analisa Penyempurnaan NIR/ZNT.

## **1.5 Penilaian Bangunan**

### **(1) Penilaian Bangunan dengan Pendekatan Data Pasar**

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 :

- a. Lokasi.
- b. Aksesibilitas.
- c. Waktu transaksi.
- d. Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran).
- e. Penggunaan tanah.
- f. Elevasi.
- g. Lebar depan (terutama untuk objek komersil).
- h. Bentuk tanah.
- i. Jenis hak atas tanah.
- j. Luas bangunan dan lain sebagainya.

### **(2) Penilaian Bangunan dengan Pendekatan Biaya**

Penilaian bangunan dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Baru Bangunan kemudian dikurangi dengan penyusutan bangunan. Nilai Perolehan Baru Bangunan adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun bangunan baru. Penghitungan Nilai Perolehan Baru Bangunan ini meliputi biaya komponen bangunan yang meliputi komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak. Dasar penentuan besarnya Data Biaya Komponen Bangunan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

### (3) Penilaian Bangunan dengan Pendekatan Pendapatan

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

1. Pendapatan dari Sewa, proses penilaianannya adalah :
  - a. Menghitung *pendapatan kotor potensial* dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan sewa dalam satu tahun yang didapat dengan cara mengalikan besarnya sewa per meter persegi dalam satu tahun dengan seluruh luas lantai bersih yang disewakan.
  - b. Menentukan *tingkat kekosongan* dalam satu tahun.
  - c. Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah *pendapatan kotor efektif dalam satu tahun*.
  - d. Menghitung *biaya-biaya operasi (outgoing)* dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak (PBB) dan asuransi.
  - e. Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 3) dengan biaya-biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah *nilai sewa bersih dalam satu tahun*.
  - f. Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 5) dengan tingkat kapitalisasi.
2. Pendapatan dari Penjualan, proses penilaianannya adalah :
  - a. Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
  - b. Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
  - c. Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
  - d. Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain
  - e. Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun.
  - f. Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun.
  - g. 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.
  - h. Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (outgoings) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi.
  - i. Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.

- j. 10). Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

### 1.6 Perhitungan Nilai Bangunan

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

- (1) kelas/tipe
- (2) komponen bangunan utama
- (3) komponen material
- (4) komponen fasilitas/m<sup>2</sup>
- (5) komponen fasilitas yang perlu disusutkan
- (6) penyusutan
- (7) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan
- (8) kapasitas dan letak (khusus tangki)

### 1.7 Penyusutan Nilai Bangunan

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan sesuai jenisnya terbagi 2 :

#### (1) Bangunan Standar

$$\text{Umur Efektif} = \text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Dibangun}$$

Bila bangunan tersebut telah dilakukan renovasi, maka :

$$\text{Umur Efektif} = \text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Direnovasi}.$$

#### (2) Bangunan Semi Non Standar, Non Standar dan Bangunan Khusus

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

$$\frac{(\text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Dibangun}) + 2(\text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Direnovasi})}{3}$$

Bila  $(\text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Dibangun}) \leq 10$  dan  $\text{Tahun Direnovasi}$  adalah 0, maka :  $\text{Umur Efektif} = \text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Dibangun}$ .

Bila  $(\text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Dibangun}) > 10$  dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong, maka perlu dianggap tahun direnovasi = 10.

Contoh

Tahun pajak adalah tahun 2013.

<b>Tahun Dibangun</b>	<b>Tahun Renovasi</b>	<b>Umur Efektif</b>
2008	2010	$\frac{(\text{2013}-\text{2008}) + 2(\text{2013}-\text{2010})}{3} = \frac{5+6}{3} = 4$
2008	-	$(\text{2013}-\text{2008}) = 5$
2000	-	$\frac{(\text{2013}-\text{2000}) + 2(10)}{3} = \frac{13+20}{3} = 11$
2000	2002	$\frac{(\text{2013}-\text{2000}) + 2(\text{2013}-\text{2002})}{3} = \frac{13+22}{3} = 12$
2000	2009	$\frac{(\text{2013}-\text{2000}) + 2(\text{2013}-\text{2009})}{3} = \frac{13+8}{3} = 7$

**TABEL PENYUSUTAN BANGUNAN**

UMUR EFEK TIF (tahu n)	Biaya Pengganti Baru per m <sup>2</sup> dan Kondisi pada Umumnya											
	< Rp.275.000,-				Rp. 275.000 – Rp. 475.000,-				> Rp. 475.000,-			
	SB	B	S	J	SB	B	S	J	SB	B	S	J
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	3	4	6	6	2	4	5	6	2	2	3	4
2	5	9	12	16	5	7	9	11	4	5	6	7
3	8	13	17	23	7	10	13	17	5	7	9	11
4	10	16	22	29	9	13	17	21	7	9	11	14
5	13	20	27	35	11	16	21	26	9	11	14	18
6	15	23	31	40	13	19	24	30	10	13	17	21
7	15	27	35	45	15	22	28	34	12	15	19	24
8	15	30	39	50	15	25	31	38	13	17	21	27
9	15	30	43	54	15	27	34	42	15	19	24	30
10	15	30	46	58	15	30	37	45	15	21	26	32
11	15	30	50	61	15	30	40	48	15	23	28	35
12	15	30	50	64	15	30	43	51	15	25	30	37
13	15	30	50	67	15	30	45	54	15	27	32	40
14	15	30	50	70	15	30	48	57	15	28	34	42
15	15	30	50	70	15	30	50	59	15	30	36	44
16	15	30	50	70	15	30	50	62	15	30	38	46
17	15	30	50	70	15	30	50	64	15	30	40	48
18	15	30	50	70	15	30	50	66	15	30	42	50
19	15	30	50	70	15	30	50	68	15	30	44	52
20	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	45	54
21	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	47	56
22	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	48	57
23	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	59
24	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	61
25	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	62
26	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	64
27	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	65
28	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	66
29	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	68
30	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	69
31	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
32	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
33	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
34	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
35	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
36	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
37	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
38	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
39	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
40	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70

## **BAB II**

### **PEMELIHARAAN BASIS DATA SISMIOP**

#### **2.1 Jenis Kegiatan**

Pelaksanaan Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak Pajak (SISMIOP) terdiri dari :

##### a. Pemeliharaan Basis Data Pasif

Merupakan kegiatan pemeliharaan basis data atas dasar permohonan / pengajuan laporan dari wajib pajak atau sekelompok wajib pajak dan atau laporan pejabat instansi yang terkait sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam pendaftaran dan atau pemeliharaan basis data secara perorangan atau kolektif. Dilaksanakan pada tahun pajak berjalan dan dapat digunakan untuk ketetapan tahun pajak berjalan dan atau tahun pajak yang akan datang.

##### b. Pemeliharaan Basis Data Aktif.

Merupakan kegiatan pemeliharaan basis data atas dasar rencana kerja yang telah disusun oleh Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam pelaksanaan pendataan secara massal. Dilaksanakan pada tahun pajak berjalan dan digunakan untuk ketetapan tahun pajak yang akan datang.

#### **2.2 Pemeliharaan Basis Data Pasif Secara Perorangan**

Pengajuan atau pendaftaran objek Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan oleh Subjek Pajak dengan cara mengambil, mengisi, dan mengembalikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) baik yang perorangan atau kolektif ke Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah atau tempat-tempat lain yang ditunjuk. Formulir SPOP dan LSPOP baik yang perorangan maupun kolektif disediakan dengan cuma-cuma dan pengembalian selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP dan LSPOP oleh Subjek Pajak atau kuasanya. Pengisian SPOP dan LSPOP dalam rangka pendaftaran harus dilengkapi dengan denah objek pajak. Contoh formulir SPOP dan LSPOP perorangan atau kolektif tersebut dalam Formulir 1, Formulir 2, Formulir 3, dan Formulir 4 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran. Adapun tahap kegiatan pendaftaran adalah sebagai berikut :

##### a. Pekerjan Persiapan, sebagai berikut :

- (1) Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah memberitahukan kepada Camat, Lurah atau Kepala Desa setempat tentang kegiatan pendaftaran objek pajak sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak;
- (2) Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah menunjuk tempat-tempat pengambilan dan pengembalian SPOP antara lain ;
  - a. Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah;
  - b. Kantor Kecamatan;Kantor Desa/Kelurahan;
  - c. Tempat lain yang dianggap memungkinkan.

- (3) Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah memberikan penjelasan kepada penanggung jawab tentang tempat pengambilan dan pengembalian SPOP dan LSPOP;
- (4) Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah menyerahkan SPOP dan LSPOP dan perangkat administrasi lainnya (seperti tanda terima SPOP dan LSPOP , daftar penjagaan, dan lain-lain) kepada penanggung jawab tempat pengambilan dan pengembalian SPOP/LSPOP dengan Berita Acara Penyerahan SPOP dan LSPOP. SPOP dan LSPOP harus diberi nomor urut terlebih dahulu dan ditatausahakan. Contoh Berita Acara Penyerahan SPOP dan LSPOP tersebut dalam Formulir 5 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
- (5) Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah menyiapkan Keputusan Bupati untuk tahun berjalan tentang penentuan klasifikasi besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB, khususnya yang menyangkut NIR dan DBKB.
- (6) Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang rencana kegiatan pendaftaran objek dan subjek pajak.

b. Pekerjaan Pelaksanaan

Pelaksanaan pendaftaran objek Pajak Bumi dan Bangunan melibatkan tiga unsur, yaitu petugas pada tempat pengambilan dan pengembalian SPOP dan LSPOP, subjek pajak. Masing-masing unsur mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- (1) Kewajiban Petugas pada Tempat Pengambilan dan Pengembalian SPOP / LSPOP
  - a. Memberikan formulir SPOP dan LSPOP kepada subjek pajak yang datang untuk mendaftarkan objek pajaknya;
  - b. Memberikan Tanda Terima Penyampaian SPOP / LSPOP kepada subjek pajak untuk diisi dan ditandatangani;
 

Contoh tanda terima penyampaian SPOP dan LSPOP tersebut dalam Formulir 6 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
  - c. Mencatat identitas subjek pajak dan/atau kuasanya yang menerima SPOP dan LSPOP; Dalam hal ini kepada subjek pajak atau kuasanya supaya diminta menunjukkan identitasnya (salinan KTP/SIM atau identitas lainnya yang masih berlaku).
  - d. Menerima SPOP dan LSPOP yang sudah diisi, ditandatangani, dan dilengkapi dengan data pendukungnya, yang dikembalikan oleh subjek pajak atau kuasanya serta memberikan Tanda Terima Pengembalian SPOP;
 

Contoh tanda terima pengembalian SPOP dan LSPOP tersebut dalam Formulir 7 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
  - e. Mengajukan permintaan kepada Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah untuk mendapatkan formulir SPOP dan LSPOP, dalam hal persediaan SPOP sudah tidak mencukupi.

- (2) Kewajiban Subjek Pajak pada Pelaksanaan Pendaftaran Objek Pajak :
- Mengambil formulir SPOP dan LSPOP pada tempat-tempat yang ditunjuk;
  - Mengisi formulir SPOP dan LSPOP dengan jelas, benar, dan lengkap serta menandatangannya, bila perlu dilengkapi dengan data pendukung;
  - Dalam hal yang menjadi subjek pajak adalah badan hukum, maka yang menandatangani SPOP dan LSPOP adalah pengurus/direksi;  
Tanda terima SPOP dan LSPOP harus diberi penjelasan secukupnya yang menjelaskan siapa yang menandatangani SPOP dan LSPOP ;
  - Dalam SPOP dan LSPOP ditandatangani oleh bukan subjek pajak yang bersangkutan, maka harus dilampiri Surat Kuasa dari subjek pajak;
  - Mengembalikan formulir SPOP dan LSPOP yang sudah diisi ke Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah atau tempat di mana formulir SPOP dan LSPOP diperlukan, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) sejak tanggal diterimanya SPOP dan LSPOP.

c. Pekerjaan Kantor

Pelaksanaan pekerjaan kantor dibagi beberapa tahapan antara lain:

(1) Penelitian Data Masukan

Penelitian data masukan dimaksudkan untuk meyakinkan bahwa SPOP dan LSPOP serta formulir-formulir pendukungnya telah diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

(2) Pembendelan SPOP dan LSPOP

- Pembendelan SPOP dan LSPOP beserta data pendukungnya penting sekali untuk memudahkan penyimpanan dan pencarian kembali apabila diperlukan. Cara sederhana namun efektif adalah dengan memasang nomor pengenal di setiap formulir SPOP dan LSPOP yang dijilid dalam setiap bendel yang berisi lebih kurang 100 objek pajak.
- Setiap bendel SPOP diberi nomor yang unik, terdiri atas enam digit dengan sistematika sebagai berikut :
  - dua digit pertama menyatakan tahun pendataan.
  - empat digit selanjutnya merupakan nomor bendel.

Contoh:

14.0001, 14.0125, 14.1450, dst.

Nomor bendel ini dapat ditulis atau dicetak, kemudian ditempatkan pada sudut kanan atas halaman muka dan samping kiri ketebalan bendel.

- c. Setiap formulir SPOP dan LSPOP yang ada pada setiap bendel diberi nomor berurutan pada sudut kanan atas yang terdiri atas sembilan digit. Enam digit pertama menyatakan nomor bendel sebagaimana dimaksud pada angka 2, sedangkan tiga digit terakhir menyatakan nomor lembar SPOP dan LSPOP.

Contoh :

14.0125.001, 14.0125.002, 14.0125.003, dst

14.0126.001, 14.0126.002, 14.0126.003, dst

Penjilidan bendel sebaiknya menggunakan kertas karton tipis yang ditutup dengan plastik untuk melindungi dari debu dan memperlambat kerusakan.

- d. Khusus dalam rangka pemeliharaan basis data, pembendelan SPOP dan LSPOP dapat dilakukan setelah perekaman data.

#### (3) Perekaman Data

- a. Perekaman data ke dalam komputer dilakukan oleh *Operator Data Entry*. Proses penerimaan dan perekaman SPOP dan LSPOP dikoordinir oleh *Operator Console*.
- b. Perekaman data dilaksanakan setiap hari, dan apabila jumlah yang akan direkam cukup banyak, perekaman dapat dilaksanakan siang dan malam. Untuk itu perlu dibuatkan jadwal penugasan *Operator Data Entry*

#### (4) Penyimpanan Bendel

Bendel-bendel SPOP dan LSPOP disimpan pada rak bertingkat dan terbuka yang dapat dicapai dari dua sisi dengan jarak antar rak kira-kira 45 cm. Letak bendel-bendel SPOP dan LSPOP dalam rak disusun sesuai dengan urutan nomor bendel, sehingga memudahkan penempatan dan pencarian kembali apabila diperlukan (terutama apabila ada wajib pajak yang mengajukan keberatan). Penatausahaan bendel-bendel SPOP dan LSPOP dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah.

#### (5) Produksi Data Keluaran

Kegiatan ini dilaksanakan sehubungan dengan adanya permintaan pelayanan dari wajib pajak sesuai dengan kasus yang diajukan, seperti halnya pendaftaran data baru, perubahan data, penerbitan salinan SPPT, pengajuan keberatan dan/atau permohonan pengurangan PBB, dan lain sebagainya.

### 2.3 Pemeliharaan Basis Data Pasif Secara Kolektif

Pendaftaran dan perubahan data wajib pajak secara kolektif yang potensi pajaknya kecil dan kedudukannya jauh dari Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah, pemeliharaan basis data dapat dilakukan melalui Kepala Desa / Lurah dengan tahapan sebagai berikut :

- (1) Kepala Desa/Lurah menghimpun perubahan objek dan subjek pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan ke dalam Daftar Perubahan Data Objek dan Subjek PBB Perdesaan dan Perkotaan.
- (2) Mengisi formulir SPOP dan LSPOP kolektif tersebut dalam Formulir 3 dan Formulir 4 dengan format Sebagaimana tersebut dalam Lampiran.
- (3) Mclampirkan sket lokasi bidang objek pajak yang mengalami perubahan dengan dilerengkapi nama wajib pajak dan NOP bidang yang berbatasan.
- (4) Daftar perubahan data wajib pajak PBB Perkotaan dan Pedesaan dan lampirannya setelah di tandatangani Kepala Desa/Lurah dapat disampaikan ke Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah.

### 2.4 Pemeliharaan Basis Data Aktif

#### (1) Penyempurnaan NIR dan ZNT

Kegiatan penyempurnaan NIR dan ZNT dilaksanakan dengan tahapan pekerjaan sebagai berikut:

- a. Menentukan/mengevaluasi NIR dan ZNT yang terdapat dalam suatu wilayah objek pajak dengan berpedoman pada pembuatan NIR dan ZNT yang diatur dalam Peraturan Bupati tentang Analisa Penyempurnaan NIR dan ZNT;
- b. Mengadakan penyempurnaan NIR dari kode ZNT apabila berdasarkan hasil analisa sebagaimana dimaksud di atas ternyata terjadi perubahan dari yang telah ditentukan dalam pembentukan basis data.
- c. Perubahan NIR dan kode ZNT dicatat pada Formulir Zona Nilai Tanah dan Formulir Pemutakhiran Kode ZNT.

#### (2) Verifikasi Data Atribut

Apabila menurut perkiraan tingkat ketidakcocokan data yang ada pada basis data dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu mencapai minimal 20%, maka perlu diadakan pemeliharaan basis data melalui kegiatan Verifikasi Data Atribut (Objek dan Subjek Pajak).

#### (3) Pemeliharaan Peta Digital

Mengkonversi peta garis (analog) menjadi peta digital menggunakan aplikasi SIG (Sistem Informasi Geografis).

TIL	UNIT KERJA	RUMAH
	Sekes	7
	Pratihan 19	8
	Ibu. DPKD	9
	Foto. Jurusan	10
	Ksb. P2m	11

BUPATI SITUBONDO,

DADANG WIGIARTO