

LAMPIRAN : PERATURAN WALI KOTA BANDUNG

NOMOR : 244 TAHUN 2017

TANGGAL : 21 Februari 2017

- PETUNJUK TEKNIS PENDAFTARAN, PENDATAAN DAN PENILAIAN OBJEK DAN SUBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM RANGKA PEMBENTUKAN DAN ATAU PEMELIHARAAN BASIS DATA SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBJEK PAJAK (SISMIOP) PBB;
- BENTUK KLASIFIKASI NILAI JUAL TANAH DAN BANGUNAN, BENTUK FORMULIR, PETUNJUK TEKNIS DAN PROSEDUR STANDAR OPERASI YANG BERKAITAN DENGAN PBB.

PETUNJUK TEKNIS PENDAFTARAN, PENDATAAN DAN PENILAIAN OBJEK DAN SUBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM RANGKA PEMBENTUKAN DAN ATAU PEMELIHARAAN BASIS DATA SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBJEK PAJAK (SISMIOP) PBB

BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

1. Sesuai Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 20 Tahun 2011 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 06 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.
2. Perlu memberikan kepercayaan kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban serta memenuhi haknya di bidang perpajakan, sehingga dapat mewujudkan perluasan dan peningkatan kesadaran kewajiban perpajakan secara adil.
Dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, salah satu pemberian kepercayaan tersebut adalah dengan memberikan kesempatan kepada wajib pajak untuk mendaftarkan sendiri objek pajak yang dikuasai/dimiliki/dimanfaatkan ke Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.
3. Mengingat besarnya jumlah objek pajak dan beragamnya tingkat pendidikan dan pengetahuan wajib pajak, maka belum seluruhnya wajib pajak dapat melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan objek pajak yang dikuasai/dimiliki/dimanfaatkannya. Oleh karena itu untuk memberikan pelayanan yang lebih baik, maka Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah mengadakan kegiatan pendataan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan. Kegiatan tersebut dapat dilaksanakan sendiri oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah atau bekerjasama dengan pihak lain/ketiga yang ditentukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah sesuai ketentuan yang berlaku.
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan pajak ditentukan melalui kegiatan penilaian atas objek pajak. Dalam melaksanakan kegiatan ini, dapat dipergunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Sedangkan teknik yang digunakan dalam penilaian adalah secara individu atau secara massal.
Dengan semakin pentingnya kedudukan NJOP sebagai acuan dalam berbagai jenis kegiatan khususnya yang berkaitan dengan akurasi data objek pajak dan nilai jual objek pajak, terlebih NJOP dipakai oleh instansi lain untuk berbagai kepentingan sesuai peraturan perundangan yang berlaku, maka kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek pajak harus semakin ditingkatkan baik kualitas maupun kuantitasnya.

5. Basis data SISMIOP yang telah terbentuk yaitu seluruh objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diberi Nomor Objek Pajak (NOP), kode ZNT, dan DBKB dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu yang disimpan dalam media komputer, perlu selalu dipelihara dan disesuaikan dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Pemeliharaan basis data tersebut didasarkan kepada informasi/laporan baik yang diterima langsung dari wajib pajak bersangkutan, laporan petugas Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, maupun laporan pejabat lain.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

Kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek PBB dimaksudkan untuk menciptakan suatu basis data yang akurat dan up to date dengan mengintegrasikan semua aktivitas administrasi PBB ke dalam satu wadah, sehingga pelaksanaannya dapat lebih seragam, sederhana, cepat, dan efisien. Dengan demikian, diharapkan akan dapat tercipta: pengenaan pajak yang lebih adil dan merata, peningkatan realisasi potensi/pokok ketetapan, peningkatan tertib administrasi dan peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, serta dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada wajib pajak.

Untuk menjaga akurasi data objek dan subjek pajak yang memenuhi unsur relevan, tepat waktu, andal, dan mutakhir, maka basis data tersebut di atas perlu dipelihara dengan baik.

1.3. ISTILAH DAN PENGERTIAN

1. Basis Data

Kumpulan informasi objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu serta disimpan dalam media penyimpanan data.

2. Blok

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 kelurahan.

Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu kelurahan.

3. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

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

4. Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP)
Daftar himpunan yang memuat data nama wajib pajak, letak objek pajak, NOP, **besaran** serta pembayaran pajak terhutang yang dibuat per kelurahan/ kelurahan.
5. Daftar Hasil Rekaman (DHR)
Daftar yang memuat rincian data tentang objek dan subjek pajak serta besarnya nilai objek pajak sebagai hasil dari perekaman data.
6. Data Harga Jual
Data/informasi mengenal jual beli tanah dan/atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat PPAT, Notaris PPAT, aparat kelurahan, iklan media cetak, dan lain-lain.
7. Duplikasi (Back Up)
Proses penggandaan/duplikasi data ke dalam media penyimpan data dengan tujuan untuk keamanan dari kemungkinan rusak atau hilangnya data yang tersimpan dalam **hard disk**.
8. Editing
Kegiatan memperbaiki, melengkapi, dan menyempumakan data grafis hasil pekerjaan scanning agar dapat dimanfaatkan oleh aplikasi SIG PBB.
9. Gambar Sket
Gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan.
10. Jenis Penggunaan Bangunan (JPB)
Pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
11. Keputusan Walikota tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak .
Keputusan Walikota yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kota Bandung.
12. Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK)
Formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam SPOP dan LSPOP.
13. Nomor Objek Pajak (NOP)
Nomor identifikasi objek pajak yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan yang berlaku secara nasional.

14. Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)
Nilai Pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
15. Objek Acuan
Suatu objek yang mewakili, dari sejumlah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui, dan telah berfungsi sebagai objek acuan dalam melakukan penilaian objek khusus secara individual.
16. Objek Pajak Non Standar
Objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar.
17. Objek Pajak Umum
Objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan.
Jenis objek pajak umum dibagi dua yaitu objek pajak standar dan non standar.
18. Obyek Pajak Khusus
Objek Pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus. Contoh : bandar udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik semen/kimia, jalan tol, dan lain-lain.
19. Objek Pajak Standar
Objek Pajak yang memiliki luas bangunan $\leq 1000 \text{ m}^2$ dan jumlah lantai ≤ 4 (empat) serta luas tanah $\leq 10.000 \text{ m}^2$.
20. Pelayanan Informasi Telepon (PIT)
Salah satu bentuk pelayanan wajib pajak dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah yang dapat diakses melalui pesawat telepon/faximile.
21. Pembentukan Basis Data
Suatu rangkaian kegiatan untuk membentuk suatu basis data yang sesuai dengan ketentuan SISMIOP (pendaftaran, pendataan dan penilaian, serta pengolahan data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan) dengan bantuan komputer pada suatu wilayah tertentu, yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah atau pihak lain yang ditentukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.
22. Pemeliharaan Basis Data
Kegiatan memperbaharui atau menyesuaikan basis data yang telah terbentuk sebelumnya melalui kegiatan verifikasi/penelitian Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah laporan dari wajib pajak dan instansi/aparat kelurahan atau kecamatan yang bersangkutan dalam rangka akurasi data.

23. Pemulihan (Recovery)
Kegiatan untuk memulihkan kembali data dan/atau program yang rusak dalam basis data dengan jalan memasukkan (restore) data dan/atau program cadangan.
24. Pemutakhiran Basis Data (Up Dating)
Pekerjaan yang dilakukan untuk menyesuaikan data yang disimpan di dalam basis data dengan data yang sebenarnya di lapangan.
25. Pendaftaran Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan
Kegiatan subjek pajak untuk mendaftarkan objek pajaknya dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sesuai prosedur pelayanan.
26. Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan
Kegiatan yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah untuk memperoleh data objek dan subjek pajak sesuai prosedur Pemeliharaan Basis Data.
Kegiatan ini dapat dilaksanakan bekerja sama dengan pihak lain yang dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.
27. Pendekatan Biaya
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.
28. Pendekatan Data Pasar
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.
29. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan
Cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut.
30. Pengiriman (Transfer)
Kegiatan pengiriman data ke dalam media komputer dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah ke pihak lain agar data tersebut selalu sama.
31. Penilaian dengan bantuan komputer (Computer Assisted Valuation=CAV)
Proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.

32. **Penilaian Individual**
Penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.
33. **Penilaian Masal**
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)**.
34. **Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan**
Kegiatan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.
35. **Penyusutan**
Berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keusangan/penurunan kondisi fisik bangunan.
36. **Peta Blok**
Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau batas buatan manusia, seperti : jalan, selokan, sungai, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kelurahan.
37. **Peta Digital**
Peta yang mempunyai format digital, mempunyai besaran vektor, dan tersimpan dalam media komputer.
38. **Peta Kelurahan**
Peta wilayah administrasi kelurahan dengan skala tertentu yang memuat segala informasi mengenai jenis tanah, batas dan nomor blok, batas wilayah administrasi pemerintahan, dan keterangan lainnya yang diperlukan.
39. **Peta Foto**
Peta yang detailnya adalah bayangan fotografis yang sudah dibetulkan serta diberikan keterangan tambahan yaitu data kartografi yang penting, sehingga dapat digunakan sebagai peta.
40. **Peta Garis**
Peta yang menggambarkan unsur-unsur di permukaan bumi dalam bentuk bayangan garis, unsur yang digambarkan dinyatakan dalam bentuk simbol, serta dilengkapi dengan legenda.

41. Peta Kerja
Salinan/foto copy peta garis, peta foto, atau foto udara yang digunakan sebagai dasar pelaksanaan pekerjaan pendataan di lapangan.
42. **Plotting**
Pencetakkan peta digital ke media kertas/drafting film/kalkir.
43. Peta Zona Nilai Tanah
Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan.
Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok.
44. **Scanning**/Pemindai
Kegiatan **entry** data grafis ke dalam media komputer.
45. Sistem Informasi Geografis Pajak Bumi dan Bangunan (SIG PBB)
Aplikasi yang mengintegrasikan antara data grafis dan data numerik serta merupakan bagian dari SISMIOP.
46. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP)
Sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi/data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dengan bantuan komputer, sejak dari pengumpulan data (melalui pendaftaran, pendataan dan penilaian), pemberian identitas objek pajak (Nomor Objek Pajak), perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran (berupa SPPT, STTS, DHKP, dan sebagainya), Pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak, sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak melalui Pelayanan Satu Tempat.
47. Sistem Pelayanan Satu Tempat
Tata cara pemberian pelayanan urusan Pajak Bumi dan Bangunan kepada wajib pajak/masyarakat pada tempat yang telah ditentukan dan mudah dijangkau oleh wajib pajak/masyarakat.
48. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)
Surat yang ditentukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah beserta lampirannya dan digunakan oleh subjek/wajib pajak untuk melaporkan data objek pajaknya.
49. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)
Surat yang ditentukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah untuk menetapkan besarnya pajak terhutang.
50. Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) /Struk Setoran yang dikeluarkan oleh Bank Tempat Pembayaran
Surat yang ditentukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah sebagai bukti pembayaran pajak terhutang.

51. Zona Nilai Tanah

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 kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

1.4. STRUKTUR/BAGAN UMUM

1. SISMIOP terdiri atas 5 (lima) unsur dan beberapa subsistem. Di dalamnya terdapat unsur NOP, Blok, ZNT, DBKB, dan Program Komputer, serta subsistem pendataan, subsistem penilaian dan pengenaan, subsistem penagihan, sub sistem penerimaan, dan subsistem pelayanan.
2. Subsistem tersebut di atas masing-masing melakukan fungsi yang berlainan, tetapi menggunakan basis data yang sama.
3. Untuk mengoperasikan sistem ini dengan bantuan komputer, setiap objek pajak diberi NOP sebagai tanda pengenal yang unik, permanen, dan standar.
4. NOP merupakan alat yang dapat mengintegrasikan fungsi-fungsi dari masing-masing subsistem yang ada dalam SISMIOP dalam rangka pemenuhan fungsi dan tugas pokok pelayanan PBB.

1.5. UNSUR-UNSUR POKOK SISMIOP

SISMIOP terdiri atas 5 (lima) unsur yaitu NOP, Blok, ZNT, DBKB, dan Program Komputer.

1.5.1. Nomor Objek Pajak (NOP)

A. Spesifikasi Nomor Objek Pajak (NOP)

Penomoran objek pajak merupakan salah satu elemen kunci dalam pelaksanaan pemungutan PBB dalam arti luas. Spesifikasi NOP dirancang sebagai berikut:

1. Unik, artinya satu objek PBB memperoleh satu NOP dan berbeda dengan NOP untuk objek PBB lainnya;
2. Tetap, artinya NOP yang diberikan pada satu objek PBB tidak berubah dalam jangka waktu yang relatif lama; dan
3. Standar, artinya hanya ada satu sistem pemberian NOP yang berlaku dan sudah diberlakukan secara nasional.

B. Maksud dan Tujuan Pemberian NOP

1. Untuk menciptakan identitas yang standar bagi semua objek Pajak Bumi dan Bangunan secara nasional, sehingga semua aparat pelaksana Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai pemahaman yang sama atas segala informasi yang terkandung dalam NOP;
2. Untuk menertibkan administrasi objek PBB dan menyederhanakan administrasi pembukuan, sehingga sesuai dengan keperluan pelaksanaan PBB. Dalam pelaksanaannya NOP juga identik dengan Nomor SPPT, STTS/SSPD, dan DHKP; dan

3. Untuk membentuk file induk PBB (master file) yang terdiri atas beberapa file yang saling berkaitan melalui NOP.

C. Manfaat Penggunaan NOP

1. Mempermudah mengetahui lokasi/letak objek pajak;
2. Mempermudah untuk mengadakan pemantauan penyampaian dan pengembalian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sehingga dapat diketahui objek yang belum/sudah terdaftar;
3. Sebagai sarana untuk mengintegrasikan data atributik dan data grafis (peta) PBB;
4. Mengurangi kemungkinan adanya ketetapan ganda;
5. Memudahkan penyampaian SPPT, sehingga dapat diterima wajib pajak tepat pada waktunya;
6. Memudahkan pemantauan data tunggakan; dan
7. Dengan adanya NOP wajib pajak mendapatkan identitas untuk setiap objek pajak yang dimiliki atau dikuasainya.

1.5.2. Blok

Blok ditetapkan menjadi suatu areal pengelompokan bidang tanah terkecil untuk digunakan sebagai petunjuk lokasi objek pajak yang unik dan permanen. Syarat utama sistem identifikasi objek pajak adalah stabilitas. Perubahan yang terjadi pada sistem identifikasi dapat menyulitkan pelaksanaan dan administrasi. Alasan kestabilan ini yang menyebabkan RT/RW/RK atau sejenisnya yang cenderung mengalami perubahan yang relatif tinggi tidak dimanfaatkan sebagai salah satu komponen untuk mengidentifikasi objek pajak yang bersifat permanen dalam jangka panjang. Sehingga apabila RT/RW/RK atau sejenisnya dimasukkan sebagai bagian dari NOP/blok dapat menyebabkan NOP/blok tidak permanen. Blok merupakan komponen utama untuk identifikasi objek pajak. Jadi penetapan definisi serta pemberian kode blok semantap mungkin sangat penting untuk menjaga agar identifikasi objek pajak tetap bersifat permanen.

Untuk menjaga kestabilan, batas-batas suatu blok harus ditentukan berdasarkan suatu karakteristik fisik yang tidak berubah dalam jangka waktu yang lama. Untuk itu, batas-batas blok harus memanfaatkan karakteristik batas geografis permanen yang ada, jalan bebas hambatan, jalan arteri, jalan lokal, jalan kampung/kelurahan, jalan setapak/lorong/gang, rel kereta api, sungai, saluran irigasi, saluran buangan air hujan (drainage), kanal, dan lain-lain.

Dalam membuat batas blok, persyaratan lain yang harus dipenuhi adalah tidak diperkenankan melampaui batas kelurahan dan dusun. Batas lingkungan dan RT/RW/RK atau sejenisnya tidak perlu diperhatikan dalam penentuan batas blok. Dengan demikian dalam satu blok kemungkinan terdiri atas satu RT/RW atau sejenisnya atau lebih.

Satu blok dirancang untuk dapat menampung lebih kurang 200 objek pajak atau luas sekitar 15 ha, hal ini untuk memudahkan kontrol dan pekerjaan pendataan di lapangan dan administrasi data. Namun jumlah objek pajak atau wilayah yang luasnya lebih kecil atau lebih besar dari angka di atas tetap diperbolehkan apabila kondisi setempat tidak memungkinkan menerapkan pembatasan tersebut. Untuk menciptakan blok yang mantap, maka pemilihan batas-batas blok harus seksama. Kemungkinan pengembangan wilayah di masa mendatang penting untuk dipertimbangkan sehingga batas-batas blok yang dipilih dapat tetap dijamin kestabilannya.

Kecuali dalam hal yang luar biasa, misalnya perubahan wilayah administrasi, blok tidak boleh diubah karena kode blok berkaitan dengan semua informasi yang tersimpan di dalam basis data.

1.5.3. Zona Nilai Tanah (ZNT)

ZNT sebagai komponen utama identifikasi nilai objek pajak bumi mempunyai satu permasalahan yang mendasar, yaitu kesulitan dalam menentukan batasnya karena pada umumnya bersifat imajiner. Oleh karena itu secara teknis, penentuan batas ZNT mengacu pada batas penguasaan/pemilikan atas bidang objek pajak. Persyaratan lain yang perlu diperhatikan adalah perbedaan nilai tanah antar zona. Perbedaan tersebut dapat bervariasi misalnya 10%. Namun pada praktiknya penentuan suatu ZNT dapat didasarkan pada tersedianya data pendukung (data pasar) yang dianggap layak untuk dapat mewakili nilai tanah atas objek pajak yang ada pada ZNT yang bersangkutan.

Penentuan nilai jual bumi sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan cenderung didasarkan kepada pendekatan data pasar. Oleh karena itu keseimbangan antar zona yang berbatasan dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan mulai dari tingkat yang terendah sampai dengan tingkat tertinggi perlu diperhatikan.

Informasi yang berkaitan dengan letak geografis diwujudkan dalam bentuk peta atau sket. Salah satu hal terpenting adalah pemberian kode untuk setiap ZNT. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan menentukan letak relatif objek pajak di lapangan maupun untuk kepentingan lainnya dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf dimulai dari AA sampai dengan ZZ. Aturan pemberian kode pada peta ZNT mengikuti pemberian nomor blok pada peta kelurahan atau NOP pada peta blok (secara spiral).

1.5.4. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan. Sebagaimana dengan bumi, bangunan juga harus ditentukan nilai jualnya.

Nilai Jual Objek Pajak Bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan baru untuk bangunan tersebut dikurangi dengan penyusutan. Untuk mempermudah penghitungan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan harus disusun Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). DBKB terdiri atas tiga komponen, yaitu komponen utama, material, dan fasilitas. DBKB berlaku di seluruh wilayah Kota Bandung dan dapat disesuaikan dengan perkembangan harga dan upah yang berlaku.

1.5.5. Program Komputer

SISMIOP, sebagai pedoman administrasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang mulai diaplikasikan (diberlakukan) pada masa pengelolaan PBB oleh Direktorat Jenderal Pajak sejak tahun 1992, merupakan sistem administrasi yang mengintegrasikan seluruh pelaksanaan kegiatan PBB. SISMIOP diharapkan dapat meningkatkan kinerja sistem perpajakan di masa mendatang yang membutuhkan kecepatan, keakuratan, kemudahan dan tingkat efisiensi yang tinggi.

Untuk menunjang kebutuhan akan sistem perpajakan di atas maka SISMIOP memasukkan 'Program Komputer' sebagai salah satu unsur pokoknya. Program komputer adalah aplikasi komputer yang dibangun untuk dapat mengolah dan menyajikan basis data SISMIOP yang telah tersimpan dalam format digital.

Sistem SISMIOP yang dibangun dengan Perangkat Lunak Basis data Oracle selanjutnya dinamakan i-SISMIOP. Nama tersebut mempunyai dua pengertian yaitu Integrated dan Internet Ready.

1. Integrated mempunyai pengertian bahwa sistem tersebut pada saat dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak mampu mengintegrasikan seluruh aplikasi yang ada yaitu SISMIOP, SIG, PIT, aplikasi BPHTB, dan aplikasi P3, dengan menggunakan basis-data Oracle. Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah secara bertahap akan mengembangkan berbagai aplikasi yang terintegrasi dengan SISMIOP dengan disesuaikan kebutuhan.
2. Internet Ready dimaksudkan bahwa sistem tersebut mempunyai kemampuan interkoneksi dengan sistem yang lain dengan memanfaatkan teknologi internet. Hal ini dimungkinkan dengan menggunakan perangkat lunak yang digunakan secara luas di kalangan pengguna teknologi informasi.

BAB II

PEMBENTUKAN DAN PEMELIHARAAN BASIS DATA

Pembentukan basis data merupakan proses pendaftaran objek dan subjek pajak pertama kali dalam struktur basis data SISMIOP. Sampai dengan saat peralihan PBB dari pajak pusat menjadi pajak daerah, kondisi basis data PBB seluruh Kota Bandung telah berstruktur SISMIOP.

Pemeliharaan basis data dilaksanakan atas basis data yang telah terbentuk karena adanya perubahan data objek dan subjek pajak. Dalam pelaksanaan pemeliharaan basis data yang menyangkut perubahan data seperti pendaftaran objek pajak baru, pemecahan atau penggabungan, tidak dibenarkan dilakukan perubahan data numeris sebelum dilakukan pemutakhiran data grafisnya.

Dalam hal tidak ada kondisi perubahan wilayah yang mengakibatkan penambahan wilayah kerja yang belum berstruktur SISMIOP ke dalam wilayah Kota Bandung maka pekerjaan yang dilaksanakan adalah pemeliharaan basis data. Untuk pembentukan basis data dilakukan secara aktif sesuai ketentuan dalam Bab III.

Pemeliharaan basis data dilaksanakan dengan tata cara sebagai berikut:

2.1. PEMELIHARAAN BASIS DATA SECARA PASIF

Dilaksanakan pada tahun pajak yang sedang berjalan, digunakan untuk ketetapan tahun pajak berjalan dan atau tahun pajak yang akan datang. Pemeliharaan basis data dapat dilakukan baik secara sebagian maupun sekelompok karena permohonan/pengajuan laporan dari wajib pajak dan atau laporan pejabat instansi yang terkait, sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam tempat pelayanan di Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.

2.2. PEMELIHARAAN BASIS DATA SECARA AKTIF

Dilaksanakan untuk tahun pajak berjalan, digunakan untuk ketetapan tahun pajak yang akan datang, dan pada umumnya secara massal atas dasar rencana kerja yang telah disusun oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam rangka pemeliharaan basis data SISMIOP.

2.2.1. PEMELIHARAAN BASIS DATA UNTUK PENYEMPURNAAN ZNT/NIR

Kegiatan ini sebaiknya dilaksanakan dengan tahapan pekerjaan antara lain sebagai berikut:

- 1 . Menentukan/mengevaluasi NIR yang terdapat dalam suatu wilayah objek pajak dengan berpedoman pada cara pembuatan NIR yang diatur dalam Bab III butir 3.3.3 huruf A angka 1 tentang Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR;

2. Mengadakan penyempurnaan NIR dan kode ZNT apabila berdasarkan hasil analisis sebagaimana dimaksud di atas ternyata terjadi perubahan dari yang telah ditentukan dalam pembentukan basis data.
Perubahan NIR dan kode ZNT dicatat pada Formulir Zona Nilai Tanah dan Formulir Pemutakhiran Kode ZNT.

2.2.2. PEMELIHARAAN BASIS DATA OBJEK DAN ATAU SUBJEK PAJAK

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 Objek Pajak sebagaimana akan dijabarkan dalam Bab III.

Untuk Kota Bandung pemeliharaan basis data objek dan subjek pajak dilakukan dengan cara:

1. Pendataan dengan verifikasi data objek dan subjek pajak
Kegiatan ini dilakukan untuk wilayah kelurahan yang sudah berpeta blok/peta digital;
2. Pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak
Kegiatan ini dilakukan untuk wilayah kelurahan yang belum berpeta blok/peta digital.

2.2.3. PEMELIHARAAN BASIS DATA PETA DIGITAL

Untuk suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu yang telah berbasis data SismiOP dan mempunyai peta garis (data grafis), tetapi belum menerapkan SIG PBB maka alternatif pemeliharaan basis data dapat dilakukan dengan aplikasi SIG PBB. Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah dapat mengkonversi peta garis tersebut menjadi peta digital sebagai salah satu tahapan aplikasi SIG PBB. Pelaksanaan selengkapnya dapat dilihat dalam Bab III pada sub bab tentang Sistem Informasi Geografis PBB.

Kegiatan pemeliharaan basis data di atas, dapat dilakukan secara sendiri-sendiri ataupun kombinasi dari ketiga kegiatan tersebut.

Jika data grafis yang ada tidak dimungkinkan dilakukan verifikasi data objek pajak maka dapat dilakukan pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak, baik skala kecil (untuk jumlah OP \leq 50.000) atau skala besar (untuk jumlah OP $>$ 50.000). Dengan catatan NOP tetap seperti semula kecuali untuk objek pajak baru.

BAB III

PEMBENTUKAN DAN PEMELIHARAAN BASIS DATA MELALUI VERIFIKASI OBJEK DAN SUBJEK PBB

Pembentukan dan pemeliharaan basis data dapat dilaksanakan dengan cara

2.1. PENDAFTARAN

Pendaftaran objek Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil, mengisi, dan mengembalikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah sesuai tatacara pendaftaran objek pajak baru. Pengisian SPOP dalam rangka pendaftaran harus dilengkapi dengan denah objek pajak. Contoh formulir SPOP dapat dilihat pada Format 1.

2.2. PENDATAAN OBJEK DAN SUBJEK PBB

Pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pembentukan atau pemeliharaan basis data dilaksanakan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah dan selalu diikuti dengan kegiatan penilaian. Sampai dengan pengalihan PBB dari Direktorat Jenderal Pajak ke Pemerintah Daerah, kondisi basis data PBB telah berstruktur SISMIOP di seluruh wilayah Kota Bandung. Dengan demikian langkah yang ditempuh berikutnya adalah pemeliharaan basis data SISMIOP. Namun demikian pembentukan basis data masih dimungkinkan dalam hal terjadi pemekaran wilayah, penggabungan, dan sebagainya yang mengakibatkan penambahan wilayah kerja dengan kondisis basis data belum berstruktur SISMIOP.

Pendataan dilakukan dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi kelurahan dengan cara verifikasi data objek dan subjek PBB-P2.

2.2.1. Pekerjaan Persiapan

A. Penelitian Pendahuluan

Kegiatan ini dimaksudkan untuk menentukan data dan informasi yang diperlukan, baik dalam rangka penyusunan rencana kerja maupun untuk menentukan sasaran dan daerah/wilayah mana yang akan diadakan kegiatan pendataan dengan memperhatikan potensi pajak dan perkembangan wilayah.

Data dan informasi yang dikumpulkan dalam penelitian pendahuluan antara lain adalah:

1. Luas wilayah;
2. Perkiraan luas tanah yang dapat dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan;
3. Luas tanah yang sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan;
4. Luas bangunan yang sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan;
5. Jumlah penduduk;

6. Jumlah wajib pajak yang sudah terdaftar;
7. Jumlah objek pajak yang sudah terdaftar;
8. Jumlah pokok ketetapan pajak tahun sebelumnya;
9. Perkiraan harga jual tanah tertinggi dan terendah per m² dalam satu kelurahan;
10. Harga bahan bangunan dan standar upah yang berlaku;
11. Peta dan pembukuan, PBB, antara lain:
 - a. Peta kelurahan yang dimiliki Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah;
 - b. Peta garis/peta foto berkoordinat yang dimiliki BPN atau instansi lain;
 - c. Buku Induk atau Buku Himpunan Data Objek/Subjek PBB yang lama;
 - d. Buku rincian yang lama (kalau ada);
 - e. Keputusan Walikota tentang klasifikasi NJOP Bumi, Peraturan PBB, dan buku-buku administrasi PBB lainnya.

B. Penyusunan Rencana Kerja

Data yang berhasil dikumpulkan dalam kegiatan penelitian pendahuluan terlebih dahulu dianalisis dan selanjutnya dijadikan bahan untuk menyusun rencana kerja. Materi yang perlu dituangkan dalam rencana kerja tersebut antara lain adalah:

1. Sasaran dan volume pekerjaan;
2. Alternatif kegiatan;
3. Standar prestasi petugas;
4. Jadwal pelaksanaan pekerjaan;
5. Organisasi dan jumlah pelaksana;
6. Jumlah biaya yang diperlukan;
7. Perkiraan peningkatan pokok ketetapan pajak;
8. Hasil akhir.

Dalam penyusunan rencana kerja perlu diperhatikan dua hal berikut:

1. Fleksibilitas, artinya rencana kerja tersebut mampu menampung perubahan-perubahan pelaksanaan di lapangan tanpa harus mengubah rencana kerja;
2. Konsisten, artinya hal-hal yang telah ditentukan dalam rencana kerja tersebut harus dapat dipenuhi secara konsisten, seperti halnya standar prestasi kerja, jumlah personil, waktu yang diperlukan, biaya, dan lain-lain.

Rencana kerja disusun dalam satu wilayah kota per sumber dana dan harus mendapatkan persetujuan dari Walikota.

C. Penyusunan Organisasi Pelaksana

Pada dasarnya pendataan dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah dengan SDM pegawai internal.

Apabila jumlah tenaga pelaksana pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah tidak memadai dibandingkan dengan jumlah objek pajak yang akan didata,

maka petugas pendata dapat diambil dari tenaga lulusan SMU atau STM jurusan bangunan atau jurusan lain yang mendukung. Pengadaan petugas lapangan tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

1. Melalui SKPD yang menangani ketenagakerjaan;
2. Memanfaatkan tenaga yang ada (Karang Taruna) di kelurahan setempat;
3. Melalui institusi lain yang bisa dipertanggungjawabkan kemampuan personilnya.

Hal-hal yang perlu dilaksanakan sehubungan dengan pengadaan tenaga lapangan sebagaimana dimaksud di atas adalah:

1. Penerimaan dan seleksi calon petugas lapangan;
2. Penentuan jadwal dan materi latihan;
3. Pelaksanaan pelatihan dan evaluasi hasil pelatihan;
4. Pembuatan surat perjanjian kerja antara petugas lapangan dengan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.

Proses rekrutmen dilakukan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku. Pelatihan selain diberikan kepada petugas lapangan sebaiknya juga diberikan kepada pengawas petugas lapangan.

D. Pengadaan Sket, Peta Kelurahan, dan Sarana Pendukung Lainnya

Dikarenakan kondisi basis data grafis (peta blok) wilayah Kota Bandung belum seluruhnya berpeta blok dan berpeta digital, maka pengadaan sket, peta kelurahan disesuaikan sebagai berikut :

1. Untuk kelurahan yang belum berpeta blok/peta digital (jika ada) Peta garis/peta foto dari kelurahan yang akan didata dapat diperoleh dari instansi yang berkompeten dalam bidang pembuatan peta, seperti Bakosurtanal, Badan Pertanahan Nasional, Dinas Tata Kota dan Cipta Karya, BAPPEDA, atau instansi lainnya. Skala peta disesuaikan dengan kondisi wilayah dan dapat ditentukan sebagai berikut:
 - a. Daerah padat (pusat kota) : 1 : 1.000;
 - b. Daerah sedang (pinggiran kota) : 1 : 2.000 atau 1 : 2.500;
 - c. Daerah jarang (pekelurahanan) : 1 : 5.000.Dengan catatan : skala peta dalam satu kelurahan harus sama.
2. Untuk kelurahan yang sudah berpeta blok/peta digital Pengadaan peta dilaksanakan dengan menggandakan peta kelurahan dan peta rincik yang sudah ada pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, sebagai hasil dari kegiatan pendataan 3 (tiga) tahun terakhir.

3. Jika kondisi 1 & 2 tersebut di atas tidak memungkinkan maka dilakukan pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak.

Sarana pendukung lainnya untuk melaksanakan pembentukan basis data antara lain berupa:

1. Perangkat komputer beserta kelengkapannya;
2. Almari penyimpanan sket/peta dan SPOP/LSPOP;
3. Perlengkapan pekerjaan lapangan;
4. Perlengkapan pekerjaan administrasi/penggambaran;
5. Stiker NOP;
6. Formulir SPOP dan formulir teknis lainnya;
7. Alat tulis kantor.

E. Pembuatan Konsep Sket/Peta Kelurahan

Tahapan pekerjaan dalam pembuatan konsep sket/peta kelurahan adalah sebagai berikut:

1. Orientasi lapangan
Kegiatan ini bertujuan untuk mencocokkan keadaan yang tergambar pada konsep sket/peta kelurahan dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan. Dalam hal terjadi perubahan detail di lapangan terutama detail lapangan yang akan dijadikan batas blok, maka perubahan tersebut agar digambarkan pada konsep sket/peta kelurahan. Orientasi lapangan harus benar-benar dilaksanakan secara teliti guna mengurangi kemungkinan adanya perubahan batas blok pada saat pengukuran bidang atau identifikasi objek pajak.
2. Penentuan batas blok
Penentuan batas blok harus memperhatikan karakteristik fisik yang tidak berubah dalam kurun waktu yang lama, sebagai contoh dalam hal terdapat jalan raya dan gang, maka yang ditetapkan sebagai batas blok adalah jalan raya.

Batas-batas blok yang telah ditentukan tersebut digambarkan pada konsep sket/peta kerja, dengan menggunakan legenda yang telah ditentukan dan berbeda dengan legenda yang digunakan sebagai batas ZNT. Idealnya satu blok menampung lebih kurang 200 OP atau luas sekitar 15 hektar. Hal ini untuk memudahkan pengawasan baik dalam pelaksanaan pekerjaan pengumpulan data di lapangan maupun dalam pemeliharaan basis data. Jumlah objek pajak atau luas blok lebih kecil atau lebih besar dari angka tersebut di atas diperbolehkan apabila kondisi setempat tidak memungkinkan untuk diterapkan pembatasan tersebut.

3. Pemberian Nomor Blok

Nomor Blok yang terdiri dari 3 (tiga) digit dimulai dari kiri atas (barat laut) peta dengan menggunakan angka arab, dan disusun secara spiral sesuai dengan arah jarum jam.

Untuk menunjang pelaksanaan, aplikasi SIG PBB diusahakan pengadaan peta yang mempunyai grid dan koordinat.

F. Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT

Tata cara pembuatan konsep sket/peta ZNT dijelaskan dalam Bab III butir 3.3.3 huruf A angka 1 tentang Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR.

G. Penyusunan DBKB

Tata cara penyusunan DBKB dijelaskan dalam Bab III butir 3.3.3 huruf A angka 2 tentang Penyusunan DBKB.

H. Koordinasi dengan SKPD dan Instansi Lainnya

Koordinasi dengan SKPD (berkaitan dengan informasi tanah dan bangunan yang berasal dari SKPD lain) atau instansi lainnya (misalnya BPS, Kantor Pertanahan, Real Estate Indonesia, dan lain-lain yang diperlukan) dimaksudkan untuk menunjang kelancaran pelaksanaan kegiatan pembentukan basis data SISMIOP antara lain:

1. Penyuluhan kepada masyarakat dan instansi lainnya mengenai maksud dan tujuan diadakannya kegiatan pembentukan basis data SISMIOP;
2. Mengadakan keseimbangan penggolongan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, antar wilayah yang berbatasan mulai dari tingkat kelurahan sampai dengan tingkat propinsi;
4. Pelatihan petugas lapangan/perangkat kelurahan;
5. Pembagian tugas dan tanggung jawab pelaksanaan pendataan.

I. Penyuluhan kepada masyarakat

Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang rencana kegiatan pendataan objek dan subjek pajak.

2.2.2. Pekerjaan Lapangan

Beberapa kegiatan yang dilakukan dalam pekerjaan lapangan antara lain adalah:

A. Pengumpulan Data Objek dan Subjek Pajak serta Pemberian NOP

1. Pendataan dengan Verifikasi Data Objek Pajak

- a. Peta Blok yang telah diisi dengan batas-batas bidang objek pajak (baik peta blok PBB yang telah ada atau jika belum ada menggunakan hasil plotting/foto copy dari peta rinci dari instansi lain), pada masing-masing bidang objek pajaknya diberi nama subjek pajak sesuai yang terdapat dalam buku rinci.
 - b. Dengan menggunakan peta blok sebagaimana dimaksud pada butir a, petugas lapangan mengadakan penempelan stiker NOP untuk objek pajak yang ada bangunannya sekaligus meneliti apakah ada perubahan data.
 - c. Dalam hal terjadi perubahan data, maka petugas melakukan kegiatan mulai dari identifikasi dan pengukuran objek pajak sampai dengan mengisi SPOP sesuai dengan data yang sebenarnya dan mengkonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya. Dalam hal SPOP belum dapat dikonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya, maka dibuatkan salinan SPOP dan diserahkan kepada aparat kelurahan atau pihak lain yang berkompeten untuk diteruskan kepada subjek pajak yang bersangkutan disertai dengan tanda terima SPOP.
Dalam hal tidak terjadi perubahan data, maka petugas lapangan mengisi SPOP dengan menyalin data yang sudah ada pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan serta mengkonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
 - d. Setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
4. Pendataan dengan Pengukuran Bidang Objek Pajak (jika ada wilayah belum berpeta blok)
- a. Dengan menggunakan konsep sket/peta blok, petugas lapangan mengadakan pengukuran batas-batas objek pajak. Kegiatan tersebut dilakukan pada setiap bidang objek pajak. Setelah selesai mengukur satu bidang objek pajak, langsung diberi NOP atas bidang objek pajak tersebut dan ditempel stiker NOP bagi objek pajak yang ada bangunannya. Dari pengukuran bidang diperoleh sket peta blok dan hasil pengukuran berupa luas tanah dan luas bangunan. Selanjutnya petugas lapangan mengisikan data objek dan subjek pajak pada SPOP termasuk luas tanah dan luas bangunan hasil ukur.
Hasil sket peta blok ini selanjutnya akan diolah menjadi peta blok dan di-scan untuk selanjutnya menjadi basis data peta digital / grafis
 - b. Setelah SPOP diisi, maka petugas lapangan mengkonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
Dalam hal SPOP belum dapat dikonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya, maka dibuatkan salinan SPOP dan diserahkan kepada aparat kelurahan atau pihak lain yang berkompeten untuk diteruskan kepada subjek pajak yang bersangkutan. Penyerahan SPOP, dimaksud disertai dengan tanda terima SPOP.

- c. Setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.

B. Penyerahan Hasil Pekerjaan Lapangan

1. Petugas lapangan mengadakan penelitian terhadap SPOP hasil pendataan, dan selanjutnya diberi kode ZNT sesuai dengan letaknya.
2. Penelitian SPOP dan pemberian kode ZNT tersebut di atas dibuatkan Daftar Penjagaannya.
3. Penyerahan hasil pekerjaan lapangan berupa SPOP dan net konsep sket/peta blok kepada petugas pengawas lapangan, harus dibuatkan tanda terima. Selanjutnya pengawas meneliti hasil pekerjaan lapangan dan menandatangani.
4. Secara hirarki, pengawas petugas lapangan meneruskan hasil pekerjaan lapangan yang diterimanya dari petugas lapangan kepada pejabat yang ditunjuk untuk diproses lebih lanjut.

C. Penelitian Hasil Pekerjaan Lapangan

1. Penelitian SPOP
 - a. Penelitian ini dimaksud agar butir yang ada dalam SPOP diisi dengan jelas, benar, lengkap, serta ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
 - b. Dalam hal pengisian tersebut belum memenuhi syarat sebagaimana yang telah ditentukan, agar dikembalikan kepada petugas lapangan untuk dilengkapi.
 - c. Selain itu SPOP dicocokkan dengan sket/peta blok/ZNT agar data atributik yang telah dicatat pada SPOP sesuai dengan data grafisnya (posisi relatifnya pada sket/peta blok).
2. Penelitian Net Konsep Sket/Peta Blok dan Net Konsep Sket/Peta ZNT
 - a. Penelitian ini dimaksudkan agar net konsep sket/peta blok yang dibuat telah memenuhi spesifikasi teknis yang ditentukan, seperti halnya penulisan NOP, penentuan batas blok, ukuran peta, skala peta, legenda, dan keterangan-keterangan lain yang diperlukan untuk pembuatan sket/peta blok.
 - b. Selanjutnya penelitian ini juga dimaksudkan agar net konsep sket/peta ZNT tersebut telah dibuat sesuai dengan spesifikasi teknis yang ditentukan, seperti halnya penentuan batas ZNT, pencantuman kode ZNT, penulisan NIR, dan keterangan-keterangan lain yang diperlukan untuk pembuatan sket/peta ZNT.
3. Penyempurnaan NIR dan ZNT

Jika berdasarkan hasil pekerjaan lapangan diperoleh data pasar baru serta diketahui bahwa batas ZNT yang terdapat dalam sket/konsep peta ZNT mengalami perubahan, maka NIR beserta sket/konsep peta ZNT dapat diubah berdasarkan data baru tersebut.

Pekerjaan penyempurnaan NIR dan ZNT sebagaimana dimaksud di atas, selain dilaksanakan dalam satu paket dengan kegiatan pembentukan basis data SISMIOP, dapat juga dilaksanakan secara tersendiri serta merupakan kegiatan rutin setiap tahun dalam upaya penyempurnaan ZNT/NIR untuk menentukan penggolongan NJOP bumi.

2.2.3. Pekerjaan Kantor

A. Penelitian Data Masukan

Penelitian ini dimaksudkan agar pengisian SPOP dan formulir data harga jual diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan net konsep/peta blok digambar sesuai dengan petunjuk teknis pengukuran dan identifikasi objek Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam hal pengisian/penggambaran tersebut belum memenuhi syarat, maka data masukan tersebut harus dikembalikan kepada petugas yang bersangkutan.

B. Pembendelan SPOP dan formulir-formulir data pasar

1. SPOP

- a. Pembendelan SPOP dan data pendukungnya penting sekali untuk memudahkan penyimpanan dan pencarian kembali apabila diperlukan. Cara sederhana namun efektif adalah dengan memasang nomor pengenalan di setiap formulir SPOP yang dijilid dalam setiap bendel yang berisi kira-kira 100 objek pajak.
- b. Pembendelan SPOP tidak harus dikelompokkan berdasarkan kriteria tertentu. (misalnya per blok) tetapi dapat dibendel secara acak karena pengenalan dan lokasi setiap formulir SPOP secara mudah dapat dicari dengan menggunakan komputer.
- c. Setiap bendel SPOP diberi nomor yang unik, terdiri atas enam digit dengan sistematika sebagai berikut:
 - (i). dua digit pertama menyatakan tahun pendataan;
 - (ii). empat digit selanjutnya merupakan nomor bendel.Contoh: 97.0001, 97.0125, 97.1450, dst.
Nomor bendel ini dapat ditulis atau dicetak, kemudian ditempatkan pada sudut kanan atas halaman muka dan samping kiri ketebalan bendel.
- d. Setiap formulir SPOP 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 huruf c, sedangkan tiga digit terakhir menyatakan nomor lembar SPOP dan lampirannya.
Contoh: 97.0125.001, 97.0125.002, 97.0125.003, dst
97.0126.001, 97.0126.002, 97.0126.003, dst
Penjilidan bendel sebaiknya menggunakan kertas karton tipis yang ditutup dengan plastik untuk melindungi dari debu dan memperlambat kerusakan.

2. Formulir-formulir data pasar

Formulir data pasar terdiri dari Formulir Data Harga Jual sebagaimana Format 2, Formulir Pengumpulan Data Tanah sebagaimana Format 3, Formulir Pengumpulan Data Transaksi, dan Daftar Upah Pekerja Harga Bahan Bangunan, dan Sewa Alat sebagaimana Format 4. Untuk memudahkan menemukan kembali apabila diperlukan, pembendelan formulir data pasar disesuaikan dengan kelompoknya masing-masing. Untuk pemeliharaan basis data, pembendelan SPOP dan formulir-formulir data pasar dapat dilakukan setelah perekaman data.

C. Perekaman Data

1. Perekaman ZNT dan DBKB

Perekaman ZNT dilakukan dengan memasukkan kode masing-masing ZNT beserta NIR-nya ke dalam komputer.

Perekaman DBKB dilakukan dengan memasukkan harga bahan bangunan dan upah pekerja dari setiap wilayah kota ke dalam komputer.

Perekaman ZNT dan DBKB harus dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukan perekaman SPOP.

2. Perekaman SPOP

a. SPOP yang sudah dibendel diserahkan kepada masing-masing Operator Data Entry untuk direkam ke dalam komputer di Seksi Pengelolaan Data dan Informasi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah. Proses penerimaan dan perekaman SPOP 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.

D. Pengawasan Kualitas Data

1. Validasi DHR

a. Kegiatan ini dimaksudkan untuk memeriksa kebenaran perekaman data dari SPOP ke dalam komputer yang dilaksanakan oleh petugas yang ditunjuk oleh pejabat yang berwenang.

b. Petugas Pemeriksa memberi tanda dengan warna tertentu, misalnya merah, atas setiap kesalahan yang ditemui dalam DHR.

c. Petugas pemeriksa membuat Daftar Hasil Pemeriksaan DHR yang memuat nomor urut, NOP, jenis kesalahan, dan keterangan lainnya. Daftar tersebut ditandatangani oleh petugas pemeriksa dan diserahkan kepada petugas perekam data melalui Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi.

d. Hasil Pemeriksaan tersebut dijadikan bahan untuk membetulkan kesalahan yang terjadi dalam perekaman data.

e. Bahan yang dijadikan acuan dalam pemeriksaan DHR adalah SPOP, peta blok, dan peta ZNT yang bersangkutan.

- f Validasi hasil rekaman dapat juga dilaksanakan tanpa melalui hasil cetakan (hard copy) DHR, yaitu langsung dari SPOP ke layar komputer (screen). Kegiatan tersebut dilakukan oleh bukan petugas yang merekam data dari kelurahan yang sedang divalidasi, tetapi harus dilakukan oleh petugas lain.

2. Penggunaan Hasil Validasi

- a. Mencocokkan Keputusan Walikota tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP untuk wilayah Daerah dengan peta ZNT, untuk mengetahui kebenaran dan kesamaan kode ZNT dan NIR yang ada pada Lampiran Keputusan Walikota tersebut yang tidak tercatat pada peta ZNT.
- b. Mencocokkan jumlah objek pajak yang telah direkam dengan objek pajak yang terdapat di lapangan/peta blok.
- c. Mengetahui objek-objek pajak yang tidak dikenakan/dikecualikan dari pengenaan pajak, agar tidak diterbitkan SPPT atas objek dimaksud.
- d. Mengetahui objek-objek janggal untuk diteliti ulang.

E. Penyimpanan Bendel

Bendel-bendel SPOP dan formulir-formulir data pasar yang telah direkam ke dalam komputer, disimpan pada rak bertingkat dan terbuka yang dapat dicapai dari dua sisi dengan jarak antar rak kira-kira 45 cm. Letak bendel-bendel SPOP 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 bendel formulir-formulir data pasar dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.

F. Pembuatan dan Penyimpanan Sket/Peta

1. Pembuatan Sket/Peta Blok

Petugas lapangan setiap hari menggambar hasil ukuran di lapangan pada net sket/peta blok (pada milimeter blok) per bidang objek pajak. Yang digambarkan pada peta blok, selain batas penguasaan/pemilikan tanah (dengan garis tegas), juga batas bidang bangunan (dengan garis putus-putus). Petugas gambar memindahkan sket/peta blok dari milimeter blok ke drafting film sesuai dengan Petunjuk Teknis Pemetaan PBB. Sket/peta blok yang sudah selesai digambar kemudian dilichtdruk/fotocopy. Selanjutnya pada peta blok hasil lichtdruk/fotocopy tersebut digambar/ditegaskan batas ZNT yang ada dalam blok serta kode dari ZNT yang bersangkutan.

Untuk menunjang pelaksanaan aplikasi SIG PBB diusahakan pengadaan peta yang mempunyai grid dan koordinat.

2. Pembuatan Sket/Peta Kelurahan

Sket/peta kelurahan dibuat berdasarkan sket/peta blok yang ada pada drafting film/kalkir dengan cara menggambar batas bloknnya. Yang perlu diperhatikan dalam penggambaran sket/peta kelurahan adalah pada waktu penyesuaian batas-batas blok. Detail yang digambar pada peta kelurahan adalah jaringan jalan, sungai, batas wilayah administrasi pemerintahan, dan batas blok. Untuk menunjang pelaksanaan aplikasi SIG PBB diusahakan pengadaan peta yang mempunyai grid dan koordinat.

3. Pembuatan Peta Digital

Pekerjaan pembuatan peta digital untuk keperluan aplikasi SIG PBB dapat dilakukan sepanjang sarana dan prasarana pendukung telah tersedia. Petunjuk mengenai standarisasi Peta Digital akan diatur dalam aturan tersendiri. Adapun pelaksanaan selengkapnya dapat dilihat pada Bab III butir 3.4. tentang Sistem Informasi Geografi PBB.

4. Pembuatan Sket/peta ZNT

Tata cara pembuatan konsep sket/peta ZNT dijelaskan dalam Bab II butir 3.3.3 huruf A angka 1 tentang Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR.

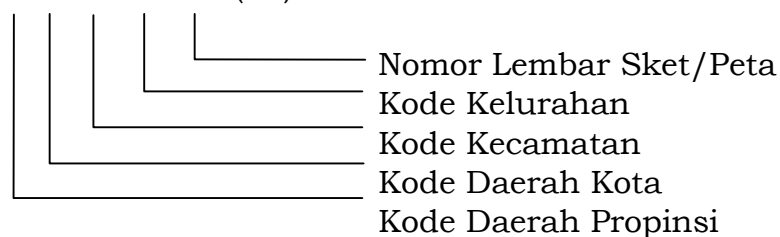
5. Penyimpanan Sket/Peta

a. Sket/peta yang digambar di atas drafting film/kalkir disimpan di dalam lemari gantung peta yang dapat memuat segala jenis sket/peta. Pada kanan atas gantungan sket/peta diberi indeks yang diambil dari kode wilayah sesuai dengan jenis sket/peta yang bersangkutan. Apabila sket/peta tersebut terdiri atas lebih dari satu lembar, di belakang kode wilayah dimaksud diberi tanda jumlah lembar.

b. Sistematika indeks sket/peta ditentukan sebagai berikut:

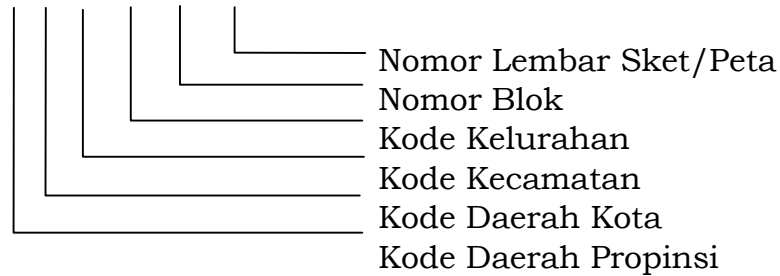
(i). Sket/peta kelurahan dan ZNT

00.00.000.000.(00)



(ii). Sket/peta blok

00.00.00.000.000.(00)



- c. Khusus pada penyimpanan sket/peta blok, setiap gantungan sket/peta blok lembar pertama ditempel karton berwarna bertuliskan indeksinya sebagai penunjuk, batas setiap kelurahan. Pada setiap gantungan sket/peta blok lembar pertama untuk kelurahan dalam setiap kecamatan, ditempel karton berwarna lain yang bertuliskan sket/peta tersebut sebagai batas dari setiap kecamatan.
- d. Sket/peta yang disimpan tersebut di atas agar dibuatkan buku penjagaannya untuk mengetahui jenis dan jumlah lembar sket/peta yang ada.
- e. Sket/peta blok hasil litchtdruk/fotocopy dibendel per kelurahan, diberi identitas dan kode wilayah administrasinya, dan disusun berurutan sesuai dengan kode wilayah kelurahan, serta disimpan pada lemari peta yang cocok untuk itu. Peta ini merupakan peta kerja bagi setiap keperluan administrasi PBB. Perubahan data grafis pada peta ini dilaksanakan oleh petugas khusus yang ditunjuk Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.

G. Pemutakhiran Data

Selama dalam proses pembentukan basis data dimungkinkan terjadi perubahan objek pajak, subjek pajak, atau zona nilai tanah. Setiap terjadi perubahan harus dilaporkan secara hirarkis sesuai dengan rentang kendali pengawasan.

Dalam hal terjadi perubahan sebagaimana dimaksud di atas, maka pemutakhiran datanya dapat dilaksanakan sebagai berikut:

1. Perubahan Data Objek Pajak

- a. Perubahan data objek pajak dapat terjadi antara lain karena perubahan nama subjek pajak, kesalahan dalam pengukuran objek pajak, pemecahan atau penggabungan bidang objek pajak.
- b. Setiap terjadi perubahan data objek pajak khususnya perubahan yang berhubungan dengan karakteristik objek pajak, agar dibuatkan SPOP. Untuk, membedakan dengan SPOP yang telah dibuat terdahulu atas objek pajak yang berubah, maka pada

SPOP tersebut diberi tanda "PERBAIKAN". Pemberian tanda dimaksud dapat ditulis tangan atau dicap.

- c. Khususnya perubahan data objek pajak karena adanya pemecahan bidang harus disertakan informasi grafisnya. Dalam hal tidak disertai dengan informasi grafisnya, maka perlu diadakan peninjauan ke lapangan. Hal ini sangat diperlukan guna menentukan NOP bagi pecahan bidang objek pajak dimaksud.
- d. Setelah diteliti seperlunya, maka SPOP yang diberi tanda "PERBAIKAN" tersebut dibendel secara khusus dan selanjutnya diadakan pemutakhiran datanya pada komputer.
- e. Pemutakhiran data yang menyangkut data karakteristik objek pajak dilakukan per bidang objek pajak.

2. Perubahan NIR dan/atau kode ZNT

- a. Setiap perubahan NIR agar dibuatkan daftar perubahannya. Dalam daftar perubahan tersebut dicatat kode ZNT-nya, NIR lama, dan NIR yang baru.
- b. Apabila terjadi perubahan NIR yang mengakibatkan perubahan batas ZNT, maka disamping dibuat daftar perubahan sebagaimana dimaksud dalam butir (a), juga dibuatkan daftar perubahannya dalam Formulir Pemutakhiran Kode Zona Nilai Tanah. Dalam daftar tersebut dicatat NOP-NOP yang termasuk dalam ZNT lama maupun yang baru.
- c. Setelah diteliti seperlunya, maka daftar-daftar sebagaimana dimaksud huruf (a) dan (b) di atas dibendel, dan selanjutnya diadakan pemutakhiran data pada komputer.

Perubahan data lainnya, misalnya penulisan nama jalan dan sebagainya, dapat dilaksanakan pada DHR yang diterbitkan sehubungan dengan standarisasi nama jalan atau persiapan pembuatan Lampiran Surat Keputusan Walikota tentang klasifikasi NJOP.

Setiap terjadi perubahan khususnya yang menyangkut perubahan NOP dan ZNT, selain diadakan pemutakhiran datanya pada komputer, juga diadakan perubahan pada peta-peta yang berkaitan dengan perubahan-perubahan dimaksud.

H. Produk Keluaran

1. Peta Blok Manual dan/atau Digital;
2. Peta Kelurahan Manual dan/atau Digital;
3. Peta ZNT;
4. DHR yang telah divalidasi.

2.3. PENILAIAN

2.3.1. JENIS-JENIS OBJEK PAJAK

A. OBJEK PAJAK UMUM

Objek Pajak Umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu. Objek pajak umum terdiri atas:

1. Objek Pajak Standar

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

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

2. Objek Pajak Non Standar

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

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

B. OBJEK PAJAK KHUSUS

Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti: lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin, bendungan, jalur KA, menara/BTS, depo dan jalur pipa migas dan lain-lain.

2.3.2. PENDEKATAN DAN CARA PENILAIAN

A. PENDEKATAN PENILAIAN

Penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu :

1. Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach);
2. Pendekatan Biaya (Cost Approach);
3. Pendekatan kapitalisasi pendapatan (Income Approach).

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 Kapitalisasi 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, bandar udara, pelabuhan laut, 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. CARA PENILAIAN

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak dan menyebar di seluruh Kota Bandung, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dengan dua cara yaitu:

1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program 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. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian sebagaimana dalam lampiran Buku Petunjuk Teknis Penilaian Objek Khusus PBB atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pompa bensin dan lain-lain. Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan PBB per 1 Januari tahun pajak berjalan.

3.3.3. PELAKSANAAN PENILAIAN

A. PENILAIAN MASSAL

1. PENILAIAN TANAH

1.1 Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR

- a. Batasan-batasan dalam Pembuatan Sket/peta ZNT
 - (i) ZNT dibuat per kelurahan/kelurahan.
 - (ii) 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

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

b. Bahan-bahan yang Diperlukan

- (i) Peta kelurahan/kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya. Peta dimaksud disalin/difoto copy 2 (dua) lembar. 1(satu) lembar untuk konsep peta ZNT dan 1 (satu) lembar lagi untuk pembuatan peta ZNT akhir.
- (ii) File data tahun terakhir serta DHKP.
Data ini diperlukan untuk standardisasi nama jalan.

(iii) Buku Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (Keputusan Kakanwil DJP) tahun terakhir.

Data ini dipakai untuk pembandingan dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standarisasi nama jalan.

(iv) Alat-alat tulis termasuk pensil pewarna.

c. Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT

(i) Tahap Persiapan

Tahapan persiapan meliputi kegiatan-kegiatan:

- 1) Menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan pembuatan ZNT, meliputi Peta Wilayah, Peta Kelurahan, Peta Zona Nilai Tanah dan Peta Blok;
- 2) Menyiapkan data-data dari kantor yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Kakanwil tentang Klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi dan sebagainya;
- 3) Menyiapkan data-data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah, seperti data Jenis Penggunaan Tanah dari BAPPEDA dan data potensi pengembangan wilayah berdasarkan Rencana Kota (berdasarkan RUTRK dan RDTRK);
- 4) Pembuatan rencana pelaksanaan meliputi personil, biaya serta jadwal kegiatan dengan mengacu pada Peraturan ini.

(ii) Pengumpulan data harga jual

- 1). Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau bangunan.
- 2). Sumber data berasal dari PPAT, notaris, lurah/ kelurahan, agen properti, penawaran penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran dan sebagainya.
- 3). 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.
- 4). Semua data harga jual yang diperoleh harus ditulis dalam Formulir 1 : Data Transaksi Properti.
- 5). Dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama-nama jalan yang ada di setiap kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan Standar Baku Penulisan Nama-nama Jalan sebagaimana diuraikan dalam.

(iii) Kompilasi Data

- 1) Data yang terkumpul dalam masing-masing kelurahan/kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.
- 2) Kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.

(iv) Rekapitulasi Data dan Plotting Data Transaksi pada Peta Kerja ZNT

- 1) Semua data yang diperoleh harus dimasukkan dalam Formulir 2 : Analisis Penentuan Nilai Pasar Wajar.
- 2) Nomor Data yang tertulis pada Formulir 1 harus sama persis dengan nomor yang tertulis pada Formulir 2. Selanjutnya nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada Peta Taburan Data.
- 3) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data:
 - Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak bersangkutan.
 - 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 tersebut adalah cenderung meningkat. Oleh karena itu perlu dibuat penyesuaian dengan menambah persentase antara 2% s/d 10% per tahun.
 - Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan Nilai Pasar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data hipotik/agunan di bank, 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 mengurangi dalam persentase 5% s/d 20% sesuai dengan analisis di lapangan. Untuk data hipotik

disesuaikan dengan menambah dalam persentase 10 % s.d 35% sesuai analisis di lapangan.

- Angka persentase penyesuaian diatas 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.

- (v) Menentukan Nilai Pasar tanah per meter persegi
- 1) Tanah kosong, Nilai Pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
 - 2) Tanah dan bangunan
 - Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB setempat;
 - Nilai Pasar dikurangi nilai bangunan diperoleh Nilai Pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
- (vi) Membuat batas imajiner ZNT
- Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi taburan data transaksi. Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah:
- 1) Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya;
 - 2) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang telah diplot pada peta kerja ZNT;
 - 3) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - Nilai Pasar Tanah yang hampir sama;
 - Memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;
 - Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda;
 - Mempunyai potensi nilai yang sama.
- (vii) Analisis Data Penentuan NIR
- 1) Analisis data dilakukan berdasarkan Zona Nilai Tanah, sehingga untuk ZNT yang berbeda harus menggunakan halaman baru Formulir 3 dan 4. Data-data yang dianalisis untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - Data relatif baru;
 - Data Transaksi atau penawaran yang wajar;
 - Lokasi yang relatif berdekatan;
 - Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama;
 - Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.

- 2) Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR
Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis pada Formulir 2 disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut dengan menggunakan Formulir 3.
 - b. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dengan menggunakan Formulir 3 setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya
 - c. 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 sebagaimana pada Formulir 4.

(viii) Pembuatan Peta ZNT Akhir

- 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu **kelurahan/kelurahan**.
- 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.
- 3) Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis dari Formulir 3 atau 4 bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja.
- 4) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.

Contoh Analisis Data

1. Tabel Data Harga Jual

No.	IDENTIFIKASI OBJEK	DATA NO. 1	DATA NO. 2	DATA NO. 3	DATA NO. 4
1.	Alamat	Jl. Mawar No.3	Jl. Mawar No. 19	Jl. Mawar No. 40	Jl. Mawar No. 15
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 1988	Awal Tahun 1986	Akhir Tahun 1987	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/m2 (thn 1998)	Rp. 332,-	Rp. 300,-	Rp. 332,-	Rp. 332,-

Keempat data tersebut diatas 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

a. Jl. Mawar No.3

	(Rp. 000)
Harga Transaksi Tanah dan bangunan	Rp. 450.000,00
(-) Nilai bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp. 62.640,00
Nilai Tanah	Rp. 387.360,00
(:) Luas Tanah	500,00
Nilai Tanah/m2	Rp. 775,00
a. Penyesuaian Waktu +4% (+)4% x Rp. 775,00	Rp. 31,00
b. Penyesuaian Jenis Data : 0% Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp. - Rp. 806,00

b. Jl. Mawar No.19

		(Rp. 000)
Harga Transaksi Tanah dan bangunan	Rp.	250.000,00
(-) Nilai bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	37.800,00
Nilai Tanah	Rp.	212.200,00
(:) Luas Tanah		255,00
Nilai Tanah/m2	Rp.	832,00
a. Penyesuaian Waktu +4%		
(+) $4\% \times \text{Rp. } 832,00$	Rp.	33,00
b. Penyesuaian Jenis Data : 0%	Rp.	-
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	865,00

c. JI. Mawar No.40

		(Rp. 000)
Harga Transaksi Tanah dan bangunan	Rp.	405.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	69.600,00
Nilai Tanah	Rp.	335.400,00
(:) Luas Tanah		450,00
Nilai Tanah/m2	Rp.	745,00
a. Penyesuaian Waktu +8%		
(+) $8\% \times \text{Rp. } 745,00$	Rp.	60,00
b. Penyesuaian Jenis Data : 0%	Rp.	-
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	805,00

d. JI. Mawar No.15

		(Rp. 000)
Harga Transaksi Tanah dan bangunan	Rp.	325.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	41.760,00
Nilai Tanah	Rp.	283.240,00
(:) Luas Tanah		297,00
Nilai Tanah/m2	Rp.	954,00
a. Penyesuaian Waktu : 0%	Rp.	-
b. Penyesuaian Jenis Data (-) 10%		
(-) $10\% \times \text{Rp. } 954,00$	Rp.	95,00
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	859,00

Contoh analisis penyesuaian atas faktor waktu transaksi :

Untuk menganalisis persentase atas waktu transaksi dapat dilakukan dengan membandingkan 2 (dua) data atau lebih yang mempunyai, ciri-ciri yang hampir sama yang dalam contoh ini adalah data nomor 1 dan 3.

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			

- (ix) 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.
- (x) 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 mengikut 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.
- (xi) Pengisian Formulir ZNT
- ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- Contoh Formulir ZNT dapat dilihat pada Lampiran ini.

(xii) Membuat sket/peta ZNT akhir

- 1). Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu **kelurahan/kelurahan**.
- 2). Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak.
- 3). Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT kelurahan.
- 4). Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
- 5). Sket/peta ZNT akhir di beri warna pada setiap garis batas ZNT.
- 6). Sket/peta ZNT akhir merupakan lampiran Keputusan Kakanwil DJP tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara fotokopi (lichtdruk) dari tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

2. Penyusunan DBKB

a. Metode

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

Dengan metode survai kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian 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 survai kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar bila dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks.

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

b. Pengelompokan Bangunan

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

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

(i) 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. Data dimaksud agar dikumpulkan dengan menggunakan formulir.

Tahap 4 : Harga bahan bangunan dan upah pekerja setempat yang sudah dianalisis (hasil pekerjaan tahap 3) dimasukkan ke dalam formula analisis BOW 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 penyesuaian tersebut adalah:

1. Koreksi BOW;
2. Biaya-biaya tak terduga proyek;
3. Jasa pemborong;
4. PPN;
5. Jasa/fee konsultan perancang dan pengawas;
6. Perijinan;
7. Suku bunga kredit selama pembangunan.

Tahap 10 : Dengan mensubstitusikan faktor-faktor penyesuaian, 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.

(ii) Biaya Komponen Bangunan

1) Biaya Komponen Utama

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

Unsur-unsur Komponen Utama :

- 1). Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, bouwplank).
- 2). Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali).
- 3). Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai).
- 4). Pekerjaan binding luar (plester, pekerjaan cat).
- 5). Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan reng).
- 6). Pekerjaan sanitasi.
- 7). Pekerjaan instalasi air bersih.
- 8). Pekerjaan instalasi listrik.
- 9). Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyesuaian yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah 1) sampai dengan 8).

2) Biaya Komponen Material Bangunan

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

Unsur-unsur Material Bangunan

a) ATAP

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

b) DINDING (Dinding dalam tanpa pintu, jendela)

1. Bahan dinding (plester luar/dalam dan pekerjaan cat).
2. Upah.
3. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 1) sampai dengan 2).
4. Faktor penyesuaian dinding bagian dalam terhadap luas bangunan adalah 0,60.

c) LANGIT-LANGIT

1. Bahan langit-langit (pekerjaan cat).
2. Rangka dan penggantung.
3. Upah.
4. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38 % dari jumlah 1) sampai dengan 3).

d) LANTAI

1. Bahan penutup lantai.
2. Spesi (3 cm, 1 : 5)
3. Upah.
4. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38 % dari jumlah 1) sampai dengan 3).

3) Biaya Komponen Fasilitas Bangunan

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

dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material bangunan dan upah pekerja yang berlaku di wilayah KP PBB bersangkutan.

d. DBKB Non Standar

(i) Proses penyusunan DBKB Non Standar

Untuk Objek Pajak Non Standar dan Objek Khusus 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.

Adapun pengertian dari ketiga komponen tersebut adalah sebagai berikut:

1. 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;
2. Komponen material, yaitu komponen pelapis (kulit) struktur rangka bangunan. Komponen material bangunan dibedakan menjadi 7 (tujuh) jenis, yaitu:
 - a) Material Dinding Dalam (MDD), merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur bangunan. Contoh: Gypsum board, Plywood (kayu lapis), Triplex dan Pasangan dinding bata;
 - b) 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;
 - c) Pelapis Dinding Dalam (PDD), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari MDD. Contoh: Kaca, Wallpaper, Granit, Marmer, Keramik dan Cat;
 - d) Pelapis Dinding Luar (PDL), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) MDL. Contoh: Kaca, Granit, Marmer, Keramik dan Cat;
 - e) Langit-langit (LL), merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah. Contoh: Gypsum board, Akustik, Triplex dan Eternite;
 - f) 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;

g) 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;

3. Komponen fasilitas, yaitu merupakan komponen pelengkap fungsi bangunan. Komponen fasilitas ini dibedakan menjadi 22 jenis yaitu:

a) Air conditioner (AC), merupakan fasilitas pendingin ruangan. Sistem pendinginan dibedakan menjadi dua bagian:

- Sistem pendinginan terpusat (central), di mana pengaturan sistem pendinginan dilakukan terpusat pada satu ruang kontrol;

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

1. AC split, merupakan AC per unit yang memiliki 2 mesin yaitu blower dan compressor;

2. AC window, merupakan AC per unit yang pendingin dan compressornya menyatu dan dipasang pada dinding dengan cara membuat lubang;

3. AC floor, merupakan AC per unit berbentuk lemari yang memiliki kapasitas besar untuk mendinginkan ruangan dengan luasan besar.

b) Elevator (lift), merupakan alat angkut berbentuk ruangan kecil (kotak) yang berfungsi untuk sirkulasi barang atau penumpang secara vertikal;

c) Eskalator, merupakan alat angkut berupa tangga berjalan yang berfungsi untuk sirkulasi penumpang secara vertikal maupun horisontal;

d) Pagar, merupakan fasilitas pemisah atau pembatas bangunan;

e) Sistem proteksi api, merupakan fasilitas proteksi terhadap bahaya kebakaran. Terdiri dari:

- Hydrant, merupakan alat berupa pipa untuk menyiram air;

- Splinkler, alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas;

- Alarm kebakaran, merupakan alat peringatan terjadinya kebakaran;

- Intercom, merupakan alat komunikasi untuk peringatan jika terjadi kebakaran.

f) Genset, merupakan fasilitas pembangkit tenaga listrik yang pada umumnya digunakan sebagai tenaga listrik cadangan;

- g) Sistem PABX, merupakan fasilitas telekomunikasi di dalam gedung bertingkat. Yang dimaksud sistem PABX disini adalah jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesin PABX (saluran extension);
- h) Sumur artesis, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air bersih selain air yang berasal dari PAM, kedalaman sumur ini pada umumnya lebih dari 30m;
- i) Sistem air panas, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air panas;
- j) Sistem kelistrikan, merupakan fasilitas instalasi sistem kelistrikan di dalam bangunan;
- k) Sistem perpipaan (plumbing), merupakan fasilitas instalasi sistem perpipaan baik pipa air kotor maupun air bersih di dalam bangunan;
- l) Sistem penangkal petir, merupakan fasilitas untuk untuk menangkal sambaran petir pada gedung-gedung tinggi;
- m) 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);
- n) Sistem tata suara, merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;
- o) Sistem video intercom, merupakan fasilitas penghubung antar ruangan (lantai) dengan ruang pemanggil, pada umumnya terdapat pada bangunan apartemen;
- p) Sistem pertelevisian, merupakan fasilitas sistem pertelevisian yang terdapat di dalam gedung, dibedakan menjadi dua jenis yaitu:
 - MATV, merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung;
 - CCTV (close circuit television), merupakan jaringan kamera untuk security system.
- q) Kolam renang;
- r) Perkerasan halaman, dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:
 - Tipe konstruksi ringan, tebal rata-rata 6 cm dan biasanya menggunakan bahan seperti paving block atau tanah yang dipadatkan;
 - Tipe konstruksi sedang, tebal rata-rata 10 cm dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan;
 - Tipe konstruksi berat, tebal rata-rata lebih dari 10 cm dan pada umumnya menggunakan bahan beton bertulang dengan atau tanpa aspal beton (hot mix).
- s) Lapangan tenis;

- t) Reservoir, merupakan fasilitas penampungan air pada bangunan gedung yang terbuat dari beton bertulang pada salah satu lantai;
- u) Sistem sanitasi, merupakan fasilitas sanitasi atau sistem pembuangan air kotor yang terdapat di dalam bangunan.

(ii) 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 struktur bangunan 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”;

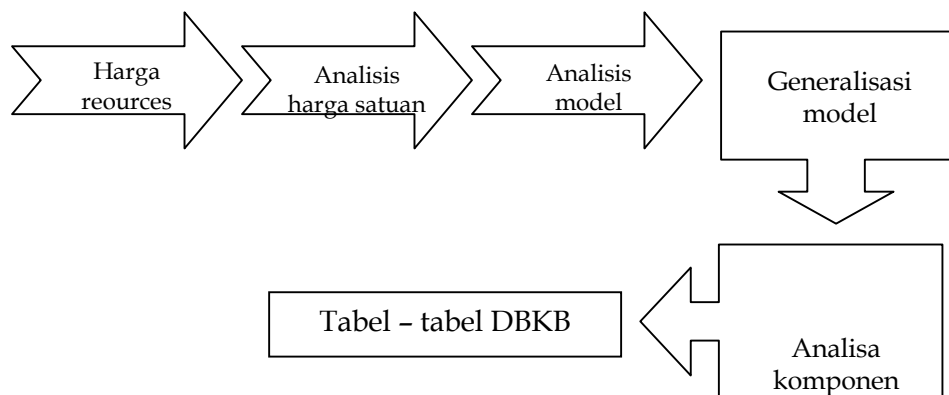
Tahap 8 : Menghitung nilai DBKB fasilitas pendukung menggunakan model yang telah ditentukan, sehingga diperoleh nilai komponen fasilitas lengkap dengan sistem pendukungnya;

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-up date 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, Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya;

Tahap 11 : Besarnya penyusutan fisik dihitung berdasarkan tabel yang tercantum dalam lampiran Peraturan ini.

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:



(iii) Biaya Komponen Bangunan

Untuk menghitung biaya komponen bangunan yaitu dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi yang terdiri:

1. 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;
2. 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;

3. Untuk JPB 14 dan 15 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama.

Untuk Daftar Biaya Konstruksi Bangunan Komponen Utama per m², Komponen material per m², Daftar Biaya Komponen Fasilitas, Formulir Perhitungan Biaya Konstruksi Bangunan per m² akan ditentukan kemudian.

3. Penilaian dengan Bantuan Komputer (CAV)

a. Data yang Diperlukan CAV

Untuk terlaksananya program ini harus tersedia data sebagai berikut :

- (i) ZNT untuk penilaian tanah
Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV;
- (ii) DBKB objek pajak standar untuk penilaian bangunan
Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV;
- (iii) 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:

- (i) Data Tanah dan Bangunan
 - 1). Kode ZNT harus ada di tabel ZNT. Bila tidak ditemui dalam tabel, maka SPOP akan ditolak.
 - 2). Status wajib Pajak = 1, 2, 3, 4 atau 5.
 - 3). Pekerjaan wajib pajak = 1, 2, 3, 4 atau 5.
 - 4). Dalam hal "bangunan tanpa tanah" perlu dicek luas tanah = 0 dan kode ZNT tidak perlu diisi.
 - 5). Jenis tanah = 1, 2, 3 atau 4.
 - 6). Jumlah bangunan ≥ 0 .
 - 7). Bangunan ke ≥ 1 .
Bangunan ke tidak boleh > dari pada jumlah bangunan.
Data baru lengkap, bila jumlah LSPOP sama dengan jumlah bangunan.
 - 8). Jenis penggunaan bangunan = 1 sampai dengan 16.
 - 9). Luas bangunan > 0, kecuali tangki minyak (JPB = 15).

- 10). Jumlah lantai bangunan ≥ 1 , kecuali tangki minyak (JPB = 15).
 - 11). Tahun dibangun \leq tahun perekaman.
 - 12). Tahun renovasi \geq tahun dibangun atau, tahun renovasi \leq tahun perekaman.
 - 13). Daya listrik ≥ 0 .
 - 14). Kondisi pada umumnya = 1, 2, 3 atau 4.
 - 15). Konstruksi = 1, 2, 3 atau 4.
 - 16). Atap = 1, 2, 3, 4 atau 5.
-
- 17). Dinding = 1, 2, 3, 4, atau 5.
 - 18). Lantai = 1, 2, 3, 4 atau 5.
 - 19). Langit-langit = 1, 2 atau 3.
 - 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:

Tinggi kolom	>	0
Lebar bentang	>	0
Daya dukung lantai	>	0
Keliling dinding	>	0
Luas mezzanine	>	0
 - 23). Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan.

(ii) Fasilitas

- 1). Kolam Renang.
Diisi : 1 = diplester.
2 = dengan pelapis.
- 2). Lapangan tenis (6x) = kosong atau numeric.
- 3). Alat pemadam kebakaran : hydrant, springkler, fire alarm diisi 1 = ada, atau 2 = tidak ada.
- 4). Panjang pagar.
Bila panjangnya > 0 , bahan harus 1 = baja/besi, atau 2 = bata/batako.
- 5). Fasilitas AC sentral : 1 = ada, atau 2 = tidak ada.
- 6). Jumlah AC split = kosong atau numeric.
- 7). Jumlah AC window = kosong atau numeric.
- 8). Jumlah saluran pesawat PABX = kosong atau numeric.
- 9). Kedalaman sumur pantek = kosong atau numeric. JPB 1, 14, 15 = 0 (tidak diisi).

- 10). Jumlah lift (3x) = kosong atau numeric.
- 11). Jumlah tangga berjalan (2x) = kosong atau numeric.
- 12). Perkerasan halaman (4x) = kosong atau numeric, luas perkerasan \leq luas tanah.

c. Tata Cara Perhitungan

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

(i) 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,-

(ii) Perhitungan Nilai Bangunan

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

- 1) kelas/bintang/tipe;
- 2) komponen bangunan utama;
- 3) komponen material;
- 4) komponen fasilitas/m²;
- 5) komponen fasilitas yang perlu disusutkan;
- 6) penyusutan;
- 7) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan;
- 8) 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 : Umur Efektif = Tahun Pajak – Tahun Direnovasi.</p>
--

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

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

3

Bila $(\text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Dibangun}) \leq 10$ dan Tahun Direnovasi adalah 0 atau kosong, maka UMUR EFEKTIF = Tahun Pajak - Tahun Dibangun.

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

Contoh

Tahun pajak adalah tahun 1993.

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
1988	1990	$\frac{(1993-1988) + 2(1993-1990)}{3} = \frac{5+6}{3} = 4$
1988	-	$(1993-1988) = 5$
1980	-	$\frac{(1993-1980) + 2(10)}{3} = \frac{13+20}{3} = 11$
1980	1982	$\frac{(1993-1980) + 2(1993-1982)}{3} = \frac{13+22}{3} = 12$
1980	1989	$\frac{(1993-1980) + 2(1993-1989)}{3} = \frac{13+8}{3} = 7$

(iii) 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 penyusutan.

B. PENILAIAN INDIVIDUAL

1. Persiapan

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

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

2. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

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

Sedangkan penilaian untuk bangunan menggunakan pendekatan biaya yang akan diterangkan di bagian 3.

a. Pengumpulan Data

Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam Penilaian Individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal (Lampiran 13). Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus di pertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

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

b. Penilaian

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

- i) Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan :
 1. Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
 2. NIR dimana objek pajak berada.
- ii) 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 diberi sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

iii) Hasil penilaian tanah dengan pendekatan data pasar.

- 1). Apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih dibawah 10%, maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR.
- 2). 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 yang merupakan sumber informasi bagi .

3. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

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

a. Pengumpulan Data

i) 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;
- 9) data transaksi di lokasi sekitar.

Untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data tanah dan data transaksi digunakan formulir seperti dalam Lampiran ini.

ii) Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

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

b. Penilaian

(i) Penilaian Tanah

Penilaian tanah adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar.

(ii) Penilaian Bangunan

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

Perhitungan Nilai Bangunan

Pada dasarnya 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.

c. Konversi Nilai Jual Objek Pajak

- (i) 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 **Peraturan Walikota**.

- (ii) 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 **Peraturan Walikota**.
- (iii) 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 Walikota**.

4. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

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

a. Pengumpulan Data

Data-data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (v) Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.

b. Penilaian

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

(i) 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.

(ii) 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.

c. Penentuan Tingkat Kapitalisasi

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

(i) Tentukan nilai properti.

Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara:

1. Transaksi jual beli.
2. Nilai investasi ditambah keuntungan.

(ii) Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.

Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi.

(iii) Contoh perhitungan.

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

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

(iv) 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.

• **PENYUSUNAN KONSEP LAMPIRAN KEPUTUSAN WALIKOTA TENTANG KLASIFIKASI DAN BESARNYA NJOP PER TAHUN**

Konsep lampiran Keputusan Walikota per tahun terdiri dari:

1. Klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak bumi yang disusun per kelurahan setiap daerah kota dan dilengkapi dengan fotokopi peta ZNT;
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang dibuat per jenis penggunaan bangunan dan disusun per daerah kota;
3. Klasifikasi dan besarnya NJOP bumi dan bangunan dengan nilai individu. Daftar objek pajak hasil Penilaian Individual beserta nilainya disusun per kelurahan dan memuat per objek pajak.

Selanjutnya ketiga lampiran tersebut diusulkan Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah kepada Walikota untuk ditetapkan.

2.4. SISTEM INFORMASI GEOGRAFI PBB

Sistem Informasi Geografi (SIG) PBB adalah suatu sistem yang dirancang terintegrasi dengan aplikasi SISMIOP dengan menekankan pada analisis secara spasial (keruangan) yang selama ini tidak dapat ditangani oleh aplikasi SISMIOP. Masukan dasar SIG PBB berasal peta, foto, citra satelit maupun hasil survai. Dari data yang bersifat ruang (geografi/spasial) ini diharapkan dapat lebih memberikan percepatan visualisasi sehingga mempermudah pengambilan keputusan. Agar dapat menghasilkan analisis yang akurat maka masukan SIG PBB haruslah mencerminkan keadaan sebenarnya di lapangan.

2.4.1. Latar Belakang Pengembangan SIG PBB

1. Pemeliharaan basis data yang selama ini dilaksanakan masih ditemukan kekurangselarasan antara data alfanumeris dan data grafis.
2. Pemutakhiran data alfanumeris dilakukan melalui update pada basis data di komputer, sedangkan data grafis dilaksanakan secara manual, sehingga seringkali data grafis selalu ketinggalan dengan data non grafis.
3. Dengan SIG PBB maka updating data grafis dan alfanumeris dapat dilakukan secara bersamaan sehingga pengelolaan PBB dan pelayanan kepada wajib pajak akan lebih meningkat.

2.4.2. Maksud dan Tujuan Pengembangan SIG PBB

1. Menyediakan informasi grafis secara cepat yang berhubungan dengan seluruh fungsi dalam administrasi pada semua tingkat organisasi PBB, khususnya bagi kegiatan pemantauan operasional, manajemen, pengambilan keputusan, dan evaluasi kinerja.
2. Menyelaraskan pemeliharaan basis data antara data alfanumeris SISMIOP dengan data grafis SIG PBB, disertai modul-modul aplikasi SIG PBB yang siap pakai dan dapat disajikan secara grafis dengan waktu yang cepat, maka sangat membantu bagi perencana, pelaksana, dan pengawas dalam pengelolaan PBB.

2.4.3. Tahapan Pelaksanaan SIG PBB

Pada garis besarnya, SIG PBB berintikan pada pekerjaan pembuatan peta digital berkoordinat dengan posisi utara, yang benar. Untuk mendapatkan peta dengan kriteria tersebut, dapat dilakukan melalui pengukuran dengan peralatan survai biasa (meteran dan teodolit) dibantu kompas atau peralatan survei canggih (Total Station) dengan dibantu peralatan GPS (Mapping/Geodetic) guna referensi bila tidak ada titik kontrol hasil GPS sebelumnya maupun dengan konversi peta garis yang telah ada ke peta

digital, Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah telah mempunyai peta-peta garis.

Pekerjaan konversi peta garis ke peta digital ini dapat dilaksanakan sesuai dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

A. Tahapan Persiapan

Tahapan persiapan meliputi:

1. Pengumpulan peta blok, peta kelurahan, di wilayah lokasi kegiatan;
2. Pengecekan kelengkapan dan kesesuaian teknis sesuai dengan kaidah-kaidah Kartografi terhadap peta yang akan dikerjakan, meliputi ketersambungan antar peta blok, kesesuaian NOP antara peta dengan basis data SISMIOP, arah utara pada peta, kelengkapan detail peta yang akan disambung satu sama lain dan keberadaan grid peta blok dan peta kelurahan yang berkoordinat lokal atau koordinat bumi pada peta blok dan/atau peta kelurahan;
3. Persiapan personil (drafter dan operator komputer);
4. Persiapan peralatan termasuk didalamnya pengujian dan set up seluruh alat yang digunakan baik hardware maupun software;
5. Pembuatan rencana waktu pelaksanaan.

B. Evaluasi Data dan Koreksi Peta

Kegiatan evaluasi data dan koreksi peta antara lain:

1. Membuat lay out peta blok yang dimaksudkan untuk pengecekan ketepatan sambungan antar blok dan kelengkapan data masing-masing blok pada tiap-tiap kelurahan.
Apabila terjadi ketidakcocokan batas antar blok tersebut maka harus dilakukan koreksi terhadap kesalahan yang ditemui, dengan cara melakukan penggambaran tambahan terhadap peta yang kurang lengkap ataupun rekonstruksi gambar peta yang kurang tepat antar batas-batas bloknnya. Peta-peta blok yang digabungkan dalam lay out harus dapat membentuk satu peta kelurahan;
2. Melakukan penambahan gambar bidang, NOP, gambar bangunan dan nomor bangunan apabila di dalam peta blok belum ada gambar bidang dan/atau bangunan terbaru dan disesuaikan dengan data yang ada di basis data SISMIOP.

Pada tahapan ini harus dilakukan sortir terhadap peta-peta yang bisa langsung dikerjakan, perlu diperbaiki atau peta-peta yang secara teknis tidak dapat digunakan sama sekali.

C. Register Peta Blok dan Peta Kelurahan

Agar sebuah peta blok dapat disambungkan secara baik dengan lembar peta blok disampingnya maka masing-masing lembar peta blok yang berbatasan harus memiliki titik titik registrasi yang koordinatnya sama (baik lokal maupun bumi).

Sebagai persiapan masing-masing lembar peta blok perlu dilayout pada lembar kontrol dasar mozaik peta gambar kontrol. Tujuan dari layout lembar-lembar peta blok ini adalah membatasi kesalahan dan menentukan arah atau jurusan detail-detail pokok dalam peta blok, peta kelurahan/kelurahan dan peta kecamatan. Sebelumnya lembar kontrol ini perlu disiapkan terlebih dahulu dengan cara menggambarkan kotak-kotak grid dalam sistem proyeksi yang berlaku di lokasi tersebut, proyeksi nasional adalah Universal Transverse Mercator/UTM dengan datum DGN 1995 yang diadopsi dari WGS '84 dan menggambarkan detail-detail pokok yang dikutip dari peta-peta berkoordinat, misalnya : peta menit (minute plan) dari TOPDAM, peta skala besar dari BAKOSURTANAL atau peta sejenis lainnya yang dapat dipercaya ketelitian posisi horisontalnya. Gambar detail pokok ini dibuat berskala sama dengan skala peta blok yang akan dilayout (1 : 1.000 atau 1 : 2.500). Selanjutnya dilakukan layout masing-masing lembar peta blok dengan pedoman orientasi adalah detail-detail pokok yang tergambar pada lembar kontrol.

Batas peta blok dan detail peta blok yang gambarnya tidak sesuai dengan gambar batas atau gambar detail pada lembar kontrol dibetulkan secara manual. Layout peta blok ini harus meliputi satu wilayah kelurahan utuh, selanjutnya masing-masing kelurahan harus dapat digabung menjadi satu wilayah kecamatan utuh dan seterusnya. Setelah layout masing-masing lembar peta blok selesai baru dilakukan pemindahi (scanning) atau digitasi.

Selain itu apabila peta-peta bloknya berasal dari hasil pengukuran akurat (total station/teodolit) dengan referensi titik kontrol yang tepat (GPS) maka dapat secara langsung diproses lebih lanjut tanpa harus melakukan lay out.

D. Perekaman Peta

Peta yang direkam adalah peta blok karena merupakan unit terkecil dari peta-peta yang ada. Perekaman peta blok ke komputer dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a. Melalui scanning yang diikuti dengan registrasi peta di komputer untuk kemudian dilakukan digitasi screen terhadap setiap detail peta;
- b. Melalui digitasi pada meja digitizer dimana tetap memerlukan registrasi peta.

E. Registrasi Peta Blok Hasil Scanning

Pekerjaan registrasi peta adalah pekerjaan pemberian titik koordinat meter terhadap masing-masing peta blok minimal 4 titik yang mewakili peta dengan ketentuan register:

Projection : Tergantung dari peta input. Sebaiknya Category Universal Transverse Mercator (WGS 84) dengan zona disesuaikan dengan lokasi kegiatan.

Units : meter.

F. Editing Peta Blok ke Dalam Bentuk Digital (Vektor)

Sesuai dengan cara perekaman peta ke dalam komputer, maka ada dua jenis pekerjaan editing peta blok ke dalam bentuk digital (vektor) yaitu:

a. Hasil proses scanning

Editing data raster dimaksudkan untuk merubah data raster hasil scanning/transformasi menjadi data vektor yang dilakukan dengan cara digitasi pada layar (screen) secara manual. Konsep digitasi pada screen adalah sama dengan digitasi melalui alat digitizer, perbedaannya hanya terletak pada peralatannya saja (mouse monitor:digit mouse-meja digitasi) dan media input (bila digitasi pada screen, media inputnya berupa hasil scanning sedangkan digitasi pada meja digitizer, media inputnya berupa peta tanpa perlu dilakukan scanning), dimana data vektor ini harus dibuat sesuai dengan format yang akan dipakai untuk keperluan SIG PBB pada Software Mapinfo[®] Profesional versi terbaru.

b. Proses digitasi.

Pembuatan peta digital (vektor) dengan menggunakan peralatan meja digitasi dan sesuai dengan format yang akan dipakai untuk keperluan SIG PBB pada Software Mapinfo[®] Profesional versi terbaru. Proses editing peta ke dalam bentuk digital (vektor) ini meliputi pekerjaan:

1. Digitasi pada bidang milik/tanah (layer bidang);
2. Digitasi pada batas bangunan (layer bangunan);
3. Digitasi pada batas wilayah dan utilitas yang terdiri dari:
 - a. layer jalan;
 - b. layer sungai;
 - c. layer teks;
 - d. layer batas blok;
 - e. layer batas kelurahan;
 - f. layer batas kecamatan;
 - g. layer batas kota;

- h. layer batas propinsi.
- 4. Pemberian NOP untuk tiap-tiap bidang tanah;
- 5. Pemberian NOP berikut nomor bangunan pada tiap-tiap bangunan;
- 6. Pemberian identitas pada tiap-tiap layer utilitas.

G. PEMERIKSAAN HASIL EDITING PETA DATA RASTER

Setelah hasil editing diselesaikan kemudian dilakukan pemeriksaan (evaluasi) melalui:

1. Check plot, yaitu dengan membandingkannya hasil pencetakan peta digital tersebut terhadap peta dasarnya (peta input) dari atau peta-peta lain yang dipergunakan sebagai sumber tentunya dalam skala yang sama. Hal ini dilakukan guna mencegah terjadinya gambar (penarikan garis) yang sangat berbeda (kekurangan, kelebihan, kesalahan mencolok) dengan peta dasarnya, kekeliruan pemberian NOP, dan kekeliruan lain yang dapat dilihat.
2. Analisis Data, adalah pekerjaan membandingkan data spasial/peta dengan basis data SISMIOP secara otomatis, yang dituangkan dalam laporan hasil analisis. Adapun informasi yang diperbandingkan adalah : NOP, luas bidang, bangunan beserta nomornya. Toleransi yang diperbolehkan antara luasan di peta digital dan luasan di SISMIOP adalah 10%.

Setelah proses evaluasi ini dilaksanakan dan teruji benar, selanjutnya dibuat back up data digital tersebut ke dalam media penyimpanan (yang biasanya berupa optical disc).

2.4.4. KETENTUAN DI DALAM PEMBUATAN PETA DIGITAL

A. Pemberian Nama File Peta Digital

Pemberian nama file peta digital harus disesuaikan dengan kode wilayah dari peta tersebut.

Contoh :

Lembar peta blok yang akan dilakukan editing adalah Blok 001 Kelurahan Cimareme, Kecamatan Ngamprah, maka penyimpanan file peta blok digital adalah 3206310001001.

File peta blok digital digabung menjadi satu kelurahan dengan nama 3206310001 dan ditambah kode sesuai dengan jenis layer yang akan dibuat.

B. Pembuatan Layer Peta Digital

1. Layer tanah/bidang - 3206310001

Gambar memiliki tipe Poligon Fill Pattern None Border style Garis penuh Color Black Width 0,17 mm (paling tipis).

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_NOP	Character 18	Index 1	NOP setiap bidang tanah
D_LUAS	Decimal (10,2)		Luas Bidang tanah dengan menggunakan Update Column terhadap Field D_LUAS dengan Value Assist Function Area

2. Layer bangunan - 3206310001bg

Gambar memiliki tipe Poligon Fill Pattern (MapInfo No.5) Foreground (MapInfo No. 7) Background None Border Style Garis putus (line style MapInfo nomor 5) Color Hijau Width 0,17 mm (paling tipis).

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_NOP	Character 21	Index 1	NOP ditambah nomor bangunan setiap bangunan

3. Layer jalan – 3206310001jl

Gambar memiliki tipe Polyline Style Garis penuh Color Red Width 0,17 mm (paling tipis).

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_NM_JLN	Character (30)		Nama Jalan
D_LBR_JLN	Integer		Lebar Jalan (rata-rata lebar pada jalan tersebut)

4. Layer sungai - 3206310001sg

Gambar memiliki tipe Polyline Style Garis penuh Color Blue width 0,17 mm (paling tipis).

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_NM_SNG	Character (30)		Nama Sungai
D_LBR_JLN	Integer		Lebar sungai (rata-rata lebar pada sungai tersebut)

5. Layer text - 3206310001tx

Berisi :

- Teks mengenai keseluruhan nama utilitas jalan, sungai, informasi nama wilayah bersebelahan, informasi lokasi penting, dan sebagainya, yang tidak terdapat termasuk layer-layer lain berwarna hitam dengan tipe huruf italic berukuran sesuai gambar input;
- Batas tepi jalan diperkeras berwarna merah uktiran garis paling tipis;
- Batas tepi jalan tidak diperkeras berwarna coklat kekuningan berukuran garis paling tipis;
- Batas tepi jalan TOL berwarna merah berukuran garis tipis no.2;
- Batas tepi sungai berwarna biru berukuran garis tipis no.2;
- Utilitas yang disertai dengan simbolnya.

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_TEXT	Character (30)		Kosong

6. Layer batas blok - 3206310001bl

Gambar memiliki tipe Poligon Fill Pattern None Border Style Garis putus dan titik (line style MapInfo nomor 13) Color Blue Width 0.25 mm (tipis no.2).

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_BLOK	Character		Kode Wilayah + Nomor

	(13)		Blok
--	------	--	------

7. Layer Simbol - 3206310001si

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_KD_SIMBO L	Character (4)		Kode Simbol

Rincian Layer Simbol

Kode Simbol	Uraian Simbol
1	Kuburan Islam
2	Kuburan Kristen
3	Kuburan
4	Masjid
5	Gereja
6	Candi
7	Pura/Puri
8	Klenteng
9	Kantor
10	Titik Triangulasi
11	Tugu/Titik

8. Layer batas kelurahan - 3206310

Gambar memiliki tipe Polygon Fill Pattern None Border Style Garis penuh color Green Width 0.25 mm (tipis no. 2).

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_KD_KEL	Character (10)		Kode Wilayah Kelurahan
D_NM_KEL	Character (25)		Nama Kelurahan

9. Layer batas kecamatan - 3206

Gambar memiliki tipe Polygon Fill Pattern None Border Style Garis putus (line style MapInfo nomor 7) Color Black Width 1 mm.

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_KD_KEC	Character (7)		Kode Wilayah Kecamatan
D_NM_KEC	Character (25)		Nama Kecamatan

10. Layer batas kota-

Gambar memiliki tipe Polygon Fill Pattern None Border Style Garis positif (line style MapInfo nomor 32) Color Black Width 1 mm.

Struktur basis data

Nama Field	Type	Index	Keterangan
D_KD_DT2	Character (4)		Kode Wilayah Daerah Kota
D_NM_DT2	Character (25)		Nama Daerah Kabupaten/ Kota

Penamaan layer batas daerah kota menggunakan kode yang sudah ada di struktur NOP sesuai dengan kode yang ada di basis data wilayah aplikasi SISMIOP.

BAB IV PENGAWASAN, PELAPORAN DAN EVALUASI

4.1. PENGAWASAN PEKERJAAN LAPANGAN

Pengawasan pekerjaan lapangan adalah pekerjaan yang ditekankan pada kendali mutu pekerjaan lapangan. Hal ini dimaksudkan agar pekerjaan lapangan sesuai dengan jadwal, prosedur, dan materi dalam rencana kerja yang telah disetujui oleh pejabat yang berwenang dan dimaksudkan untuk mengetahui secara dini apabila terdapat hambatan atau penyimpangan dalam pekerjaan lapangan.

Selanjutnya pengawasan pekerjaan lapangan berfungsi untuk mencari alternatif/jalan keluar penyelesaian terbaik dan secepat mungkin dengan tetap berpedoman pada rencana kerja serta petunjuk pejabat yang berwenang, meningkatkan koordinasi pengawasan, dan mendukung upaya menghilangkan hambatan/penyimpangan dalam pekerjaan lapangan.

4.1.1. RUANG LINGKUP

Ruang lingkup pengawasan pekerjaan lapangan adalah:

A. Pengawasan pengumpulan data fisik

Pengawasan ini dilaksanakan agar:

1. Para petugas mengetahui dengan pasti batas blok yang menjadi tanggung jawabnya.
Untuk menentukan kepastian batas-batas blok bagi setiap petugas diperlukan orientasi lapangan secara bersamaan antara pengawas dan petugas lapangan dengan berpedoman pada peta kerja yang telah ditentukan;
2. Ukuran sisi bidang tanah dan bangunan harus dicantumkan dengan jelas dan benar pada peta kerja. Objek bangunan digambarkan dengan garis putus-putus (-----), kode tingkat bangunan ditulis dengan angka romawi;
3. SPOP diisi dengan jelas, benar, dan lengkap sesuai dengan data objek/subjek yang bersangkutan;
4. Memberikan arahan dan bimbingan kepada petugas apabila petugas menghadapi kesulitan dalam pelaksanaan pekerjaan lapangan. Dalam hal pengawas tidak dapat mengatasi, pengawas melaporkan kepada koordinator pekerjaan lapangan;
5. SPOP yang telah diisi dengan jelas, lengkap, dan benar ditandatangani oleh petugas lapangan dan oleh subjek pajak atau yang mewakilinya;
6. SPOP yang telah diterima dari petugas diperiksa dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta dilengkapi dengan NIP dan tanggal pemeriksaan.

B. Pengawasan pelaksanaan pemberian NOP

NOP Pengawasan ini dilakukan agar:

1. Pengumpulan data dan pemberian NOP dimulai secara berurutan dari barat laut (kiri atas peta) pada tiap blok, yang selanjutnya urutan pengumpulan/penomoran diusahakan berbentuk spiral;
2. Penempelan stiker NOP hanya pada objek bangunan ditempat yang mudah terlihat;
3. Penempelan stiker NOP serta pengisian NOP ke dalam SPOP dilakukan pada saat yang bersamaan di lapangan;
4. Pemberian NOP pada objek PBB dan pada SPOP harus sama dengan penomoran pada peta kerja/konsep peta blok.

C. Pengawasan pengumpulan data harga jual

Pengawasan ini dilaksanakan agar data yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya dengan cara mengadakan:

1. Pengecekan langsung ke lapangan terhadap data yang diragukan kebenarannya;
2. Penyesuaian terhadap data yang diragukan kebenarannya sehingga mendekati nilai pasar yang sebenarnya.

4.1.2. CARA PENGAWASAN

Pengawasan diterapkan dengan pola berjenjang, mulai dari penanggung jawab sampai dengan petugas lapangan. Cara pengawasan, kepada petugas lapangan adalah sebagai berikut:

1. Pengawas lapangan mengharuskan kepada setiap petugas lapangan untuk:
 - a. Mengisi daftar hadir di tempat yang telah ditentukan;
 - b. Memberitahukan secara langsung atau tidak langsung kemana petugas lapangan yang bersangkutan akan bertugas;
 - c. Mengisi buku produksi untuk mencatat hasil kerja setiap hari;
 - d. Membawa surat tugas dan memakai tanda pengenal.
2. Pengawas lapangan diwajibkan mengawasi petugas lapangan yang menjadi tanggung jawabnya dan berhak menegur serta memberikan pengarahan kepada petugas lapangan;
3. Pengawas lapangan harus memeriksa buku produksi, konsep sket/peta blok yang sedang dikerjakan oleh petugas lapangan dan membubuhkan parafnya pada buku produksi tersebut;
4. Pengawas lapangan harus mengisi Daftar Pengawasan pada saat peninjauan ke lapangan. Daftar Pengawasan tersebut harus ditandatangani pengawas maupun petugas lapangan dan dibuat dalam rangkap 2 (dua), satu lembar untuk laporan dan satu lembar untuk petugas yang bersangkutan.

Contoh formulir Pengawasan Pekerjaan Lapangan dapat dilihat pada Lampiran ini.

5. Pengawas lapangan harus mengadakan uji petik terhadap hasil pekerjaan petugas lapangan minimal 5 objek pajak untuk setiap blok dengan menggunakan berita acara.

Contoh Berita Acara Hasil Uji Petik dapat dilihat pada Lampiran ini.

4.2. PELAPORAN DAN EVALUASI

Dalam hal pembentukan basis data SISMIOP tidak dilaksanakan oleh tim, maka pelaporan dan evaluasi disesuaikan dengan tugas dan fungsi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah. Apabila pembentukan basis data SISMIOP di laksanakan oleh tim, maka mekanisme pelaksanaan pelaporan dan evaluasi dilaksanakan sebagai berikut:

4.2.1. PELAPORAN

A. Laporan Mingguan

1. Petugas lapangan setiap minggunya, setelah selesai melaksanakan pekerjaan di lapangan, melaporkan sekaligus menyerahkan SPOP yang dapat diselesaikan pada minggu tersebut kepada pengawas petugas lapangan.
2. Selanjutnya para pengawas petugas lapangan meneliti SPOP yang diterimanya dari petugas lapangan yang diawasi. Dalam hal terdapat kesalahan/kekurangan dalam pengisian SPOP, maka SPOP tersebut agar dikembalikan kepada petugas lapangan yang bersangkutan untuk diperbaiki.
3. SPOP yang telah diteliti oleh pengawas petugas lapangan, setiap minggunya diserahkan kepada Koordinator Pekerjaan Lapangan (KORLAP) yang bersangkutan disertai rekapitulasi hasil pekerjaan lapangan di dalam Daftar Laporan Perkembangan Pengumpulan Data Objek Pajak.
4. Apabila satu blok telah selesai didata, maka selain SPOP, petugas lapangan juga harus menyerahkan net konsep peta blok kepada pengawas petugas lapangan.
5. Apabila dalam minggu yang bersangkutan terdapat blok-blok yang dapat diselesaikan, maka dalam laporan mingguan agar dilampirkan net konsep peta blok yang telah dilengkapi dengan batas-batas ZNT.
6. Selanjutnya KORLAP menghimpun laporan-laporan mingguan yang diterima dari pengawas petugas lapangan beserta net konsep peta blok.
Contoh Daftar Pemantauan Pelaksanaan Pengumpulan Data Objek Pajak dapat dilihat pada Lampiran ini.
7. KORLAP menghimpun laporan mingguan untuk selanjutnya dilaporkan kepada ketua tim melalui sekretaris tim.

8. Setiap minggu Koordinator Pekerjaan Administrasi Komputerisasi (KORADKOM) membuat laporan perkembangan perekaman data dan pembuatan peta kepada Ketua Tim. Setelah melakukan koreksi dan kajian terhadap laporan tersebut Ketua Tim menyampaikan Laporan tersebut kepada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah sebagai penanggung jawab kegiatan, untuk selanjutnya disampaikan kepada Walikota.

B. Laporan Bulanan

Setiap bulan Kepala Bidang yang melaksanakan pemungutan PBB melaporkan pertanggungjawaban fisik dan keuangan kepada Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah. Contoh formulir laporan bulanan dapat dilihat pada Lampiran ini.

C. Laporan Triwulanan

Setiap triwulan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah melaporkan pertanggungjawaban fisik dan keuangan kepada Walikota. Contoh formulir laporan triwulan dapat dilihat pada Lampiran ini.

D. Laporan Akhir

Setiap akhir penyelesaian kegiatan Pembentukan dan atau pemeliharaan Basis Data, Kepala Bidang PBB dan BPHTB membuat laporan akhir yang disampaikan kepada Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah. Selanjutnya Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah melaporkannya kepada Walikota. Contoh formulir Laporan Akhir Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP dapat dilihat pada Lampiran ini.

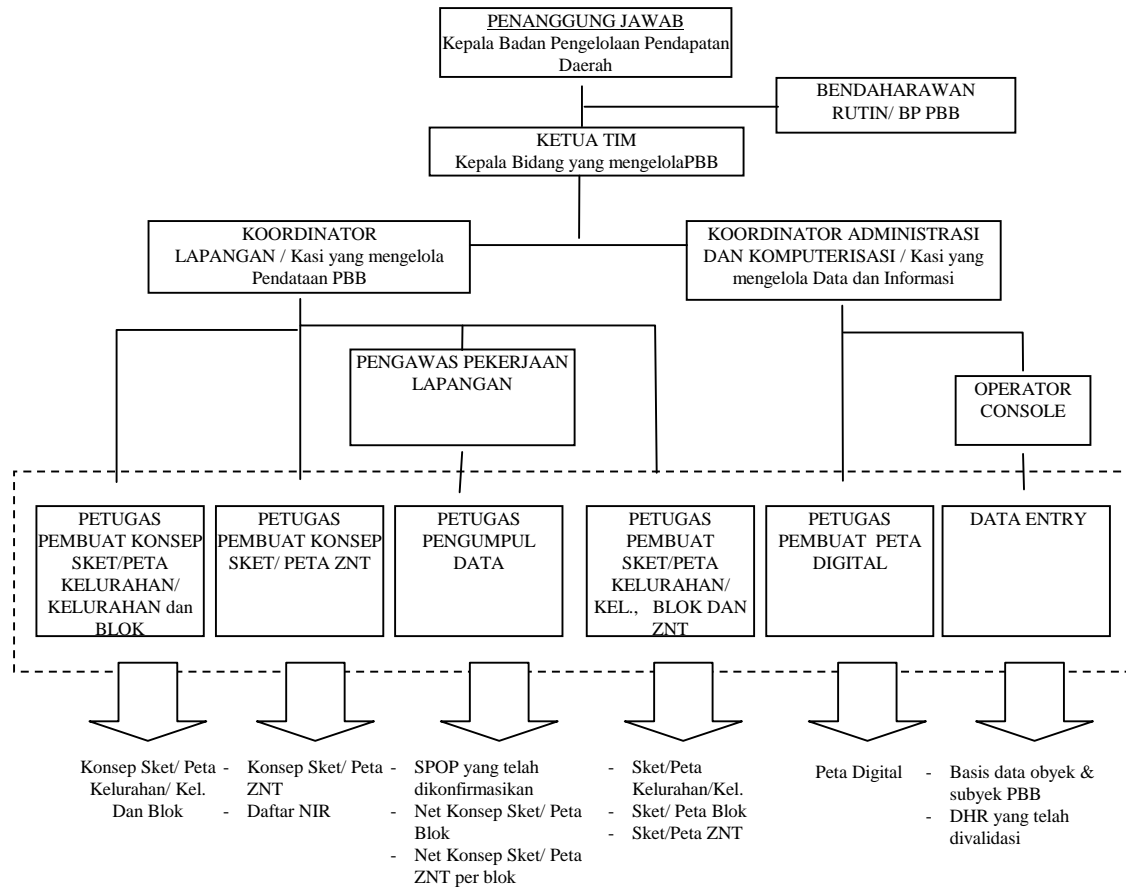
4.2.2. EVALUASI

1. Langkah pengendalian pelaksanaan kegiatan pembentukan dan atau pemeliharaan basis data SISMIOP dilakukan dengan mengadakan evaluasi terhadap pelaksanaan pekerjaan lapangan dan administrasi yang dilaksanakan setiap minggu.
2. Dalam evaluasi mingguan tersebut dihadiri oleh:
 - a. Ketua Tim Pelaksana (Kepala Bidang yang melaksanakan pemungutan PBB);
 - b. KORLAP/Kasi yang menangani Pendataan;
 - c. KORADKOM (Koordinator Administrasi dan Komputersasi)/Kasi yang menangani Pengelolaan Data dan Informasi;
 - d. Semua Pengawas Petugas Lapangan.
3. Materi yang dibahas dalam evaluasi mingguan:
 - a. Laporan dari Koordinator Pekerjaan Lapangan, tentang semua hasil yang telah dicapai selama satu minggu kepada Ketua Tim;
 - b. Laporan Koordinator Pekerjaan Administrasi tentang pelaksanaan perekaman dan penggambaran peta kepada Ketua Tim;

- c. Pengarahan teknis secara umum dari Ketua Tim atas hasil pekerjaan;
- d. Evaluasi akhir oleh Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah dengan memberikan petunjuk dan pengarahan secara umum.

BAB V STRUKTUR ORGANISASI JADWAL KEGIATAN PEMBIAYAAN DAN PERTANGGUNGJAWABAN KEUANGAN

5.1. STRUKTUR ORGANISASI, URAIAN TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB



Bagan struktur organisasi disesuaikan dengan struktur dan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

5.2. JADWAL KEGIATAN PEMBENTUKAN DAN/ATAU PEMELIHARAAN BASIS DATA

Jadwal pelaksanaan kegiatan pembentukan dan atau pemeliharaan basis data dapat disesuaikan dengan tersedianya :

- dana
- sumber daya manusia
- sarana untuk memproses data, yaitu perangkat komputer dan kelengkapannya
- sarana lainnya

sesuai dengan kebijaksanaan yang telah ditetapkan tersebut, maka Jadwal waktu pelaksanaan di daerah adalah sebagai berikut:

Jenis Kegiatan	Tahun Anggaran Berjalan												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Persiapan, a.l. : Penelitian pendahuluan Penyusunan Rencana Kerja, Pembuatan konsep sket/peta desa/kel., konsep sket/peta ZNT, dsb.		■										■	■
Pelaksanaan Pengumpulan Data Lapangan				■	■	■	■	■	■	■			
Perekaman data pencetakan DHR dan Validasi					■	■	■	■	■	■			
Pembuatan peta blok, peta ZNT, dan peta kel./desa					■	■	■	■	■	■			
Pencetakan SPPT, STTS dan DHKP	■	■											
Penyerahan SPPT, STTS, dan DHKP dari KP PBB kepada aparat Pemda TK. I/II dan tempat pembayaran		■	■										
Penyerahan SPPT dari aparat Pemda kepada wajib pajak			■	■									
Wajib Pajak membayar PBB-nya (masa pembayaran sesuai dengan jatuh temponya)					■	■	■	■	■	■			

5.3. PEMBIAYAAN

5.3.1. STANDAR BIAYA

Standar biaya pembentukan dan atau pemeliharaan basis data objek PBB adalah besarnya satuan biaya yang diperlukan untuk melaksanakan setiap butir kegiatan dalam kegiatan pendataan dan penilaian objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan yang dibiayai dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Standar Biaya tersebut adalah harga acuan yang diperkenankan dan dalam pelaksanaannya agar diupayakan memperoleh harga yang lebih menguntungkan negara.

Standar Biaya dimaksud selengkapnya akan disusun dan dilaksanakan kemudian oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.

5.3.2. KELOMPOK BIAYA

Pembiayaan kegiatan pembentukan dan atau pemeliharaan basis data SISMIOP terdiri dari atas 5 (lima) kelompok, yaitu :

A. Pekerjaan Persiapan

Yang termasuk dalam kelompok ini.antara lain adalah biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan kegiatan penelitian pendahuluan, penyusunan rencana kerja, pengadaan dan penggandaan peta kelurahan, pencocokan peta kelurahan dengan keadaan di lapangan untuk penentuan blok-blok dan konsep sket/peta ZNT, pelatihan petugas dan penyuluhan.

B. Pekerjaan Lapangan

Yang termasuk dalam kelompok ini antara lain adalah biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan kegiatan yang dikeluarkan untuk melaksanakan kegiatan pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, verifikasi, identifikasi, pengukuran objek pajak, pengumpulan harga pasar, pembuatan konsep sket/peta blok dan sket/peta ZNT per blok.

C. Pekerjaan Kantor

Yang termasuk dalam kelompok ini antara lain adalah biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan pekerjaan di kantor, seperti : perekaman data, validasi, pencetakan DHR, pembuatan sket/peta kelurahan, pembuatan sket/peta blok, pembuatan sket/peta ZNT, pembuatan peta digital, dan pembuatan usulan Keputusan Walikota tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP.

D. Sarana Pendukung

Yang termasuk dalam kelompok ini antara lain adalah biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan alat tulis kantor dan sarana penunjang lainnya dalam rangka kegiatan pembentukan dan atau pemeliharaan basis data.

E. Kegiatan Pembinaan

Yang termasuk dalam kelompok ini antara lain adalah biaya yang dikeluarkan untuk mengadakan rapat, honorarium dan biaya transportasi tim pengawas dan tim pelaksana harian.

5.4. PERTANGGUNGJAWABAN KEUANGAN

5.4.1. JENJANG PERTANGGUNGJAWABAN KEUANGAN

Pertanggungjawaban keuangan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tentang Uang Yang Harus Dipertanggungjawabkan (UYHD).

BAB VI PENUTUP

1. Petunjuk Pelaksanaan ini berlaku untuk objek dan subjek pajak PBB sektor pedesaan dan perkotaan.
2. Pendaftaran, pendataan dan penilaian yang dilaksanakan oleh pihak ke III tidak termasuk kegiatan Penelitian Pendahuluan, dan Penyusunan Rencana Kerja.
3. Dalam pelaksanaan pendaftaran, pendataan dan penilaian PBB agar dilaksanakan peningkatan pemeriksaan dan pengawasan baik secara teknis maupun administratif
4. Setiap petugas yang melakukan pendaftaran, pendataan, dan penilaian PBB harus dilengkapi dengan surat tugas yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.