BUPATI BOLAANG MONGONDOW
PROVINSI SULAWESI UTARA

PERATURAN BUPATI BOLAANG MONGONDOW
NOMOR 7 TAHUN 2025
TENTANG
PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI BOLAANG MONGONDOW,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta ketentuan Pasal 7 ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 Tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bagunan Perdesaan Dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bolaang Mongodow Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bolaang Mongondow.
2. Pemerintah Daerah adalah PemerintahKabupaten Bolaang Mongondow.

3. Bupati adalah Bupati Bolaang Mongondow.
4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
7. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan bar atau nilai jual pengganti.
8. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, metode nilai perolehan baru, dan/atau metode nilai jual pengganti.
9. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut Computer Assisted Valuation (dan/atau Computer Assisted for Mass Appraisal.
10. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek Pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
11. Pejabat Penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Pejabat Penilai adalah pejabat fungsional penilai yang merupakan pegawai negeri sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas dan ruang

lingkup kegiatan untuk melakukan kegiatan penilaian pajak.

12. Petugas Penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Petugas Penilai adalah pegawai negeri sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Kepala Daerah, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2 yang bersifat sementara.
13. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai Bangunan berdasarkan metode biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap jenis penggunaan Bangunan.
14. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
15. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
16. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

BAB II
PENILAIAN PBB-P2
Pasal 2

(1) Objek PBB-P2 merupakan Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

(2) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.

(3) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

a. objek pajak umum; dan
b. objek pajak khusus.

(4) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a terdiri atas:

a. objek pajak standar; dan
b. objek pajak nonstandar.

(5) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(6) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus, atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:

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

(7) Termasuk objek pajak khusus sebagaimana dimaksudpada ayat (4) huruf b adalah Bangunan yang berada di bawah permukaan Bumi, baik yang menjadi bagian dari Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) maupun yang berdiri sendiri.

Pasal 3

(1) Dasar pengenaan PBB-P2 yaitu NJOP.
(2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melaui proses penilaian PBB-P2.
(3) NJOP hasil proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
    a. NJOP Bumi; dan/atau
    b. NJOP Bangunan.
(4) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
    a. NJOP Bangunan objek pajak umum; dan
    b. NJOP Bangunan objek pajak khusus.

Pasal 4

(1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak dengan NJOP Bumi per meter persegi.
(2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek pajak berupa tanah merupakan hasil konversi NIR per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian tanah ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
(3) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman untuk:
    a. usaha bidang perikanan berupa areal pembudidayaan ikan adalah sebesar nilai jual pengganti; dan
    b. kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf serta tempat rekreasi adalah sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus ke samping dengan klasifikasi NJOP permukaan bumi berupa tanah di sekitarnya.

Pasal 5

(1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf b merupakan hasil perkalian antara total luas Bangunan dan NJOP Bangunan per meter persegi.

(2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai Bangunan per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian Bangunan ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.

Pasal 6

(1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf a dihitung melalui Penilaian Massal.

(2) Dalam hal Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat, penghitungan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan objek pajak umum dilakukan melalui Penilaian Individual.

(3) NJOP Bumi atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) dan NJOP Bangunan objek pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) huruf b dihitung melalui Penilaian Individual.

Pasal 7

(1) Penilaian Massal untuk penentuan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) untuk objek pajak berupa tanah dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.

(2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.

(3) Dalam hal tidak terdapat transaksi jual beli, NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

Pasal 8

(1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap JPB.

(2) JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:

a. perumahan;
b. perkantoran;
c. pabrik;
d. toko/apotek/pasar/ruko;
e. rumah sakit/klinik;
f. olahraga/rekreasi;
g. hotel/restoran/wisma;
h. bengkel/gudang/pertanian;
i. gedung pemerintah;
j. Bangunan tidak kena pajak;
k. Bangunan parkir;
l. apartemen/kondominium;
m. pompabensin(kanopi);
n. tangki minyak; dan
o. gedung sekolah.

(3) Klasifikasi JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 9

(1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3) dilakukan dengan metode:

a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
b. nilai perolehan baru; atau
c. nilai jual pengganti.

(2) Khusus untuk Penilaian Individual NJOP Bangunan dengan metode nilai jual pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan menghitung Bumi dan Bangunan sebagai satu kesatuan kemudian dikurangi dengan NJOP Bumi yang diperoleh dari Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).

Pasal 10

(1) Proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 9 dilaksanakan oleh Pejabat Penilai.

(2) Persyaratan Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai jabatan fungsional di bidang keuangan negara.

(3) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau jumlah Pejabat Penilai tidak mencukupi, Bupati dapat menunjuk Petugas Penilai yang bersifat sementara, dengan ketentuan sebagai berikut:

a. mengukuhkan kembali Petugas Penilai yang telah ditunjuk sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini; dan/atau

b. menunjuk pegawai negeri sipil yang akan diproyeksikan sebagai Pejabat Penilai sesuai dengan kualifikasi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pejabat Penilai.

(4) Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), melaksanakan Penilaian PBB-P2 sampai dengan diangkatnya Pejabat Penilai berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang jumlahnya sesuai kebutuhan Pemerintah Daerah.

(5) Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib memenuhi persyaratan:

a. telah mengikuti dan lulus pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2;
b. memiliki kemampuan melakukan Penilaian PBB-P2; dan;
c. telah mengikuti dan lulus sertifikasi penilai PBB-P2 atau telah memiliki sertifikat pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait penilaian PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

(6) Kemampuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b ditentukan berdasarkan penilaian oleh Bupati dengan memperhatikan usulan atau rekomendasi Kepala Badan Keuangan Daerah.

(7) Pemenuhan sertifikasi penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(8) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama Penilaian PBB-P2 dengan penilai publik atau instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi pada bidang Penilaian PBB-P2, dalam hal:
a. belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
b. jumlah Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Petugas Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang tersedia belum mencukupi; dan
c. optimalisasi penerimaan PBB-P2.

(9) Pelaksanaan Penilaian PBB-P2 yang dikerjasamakan dengan penilai publik dan instansi teknis terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berpedoman pada Peraturan Bupati ini.

Pasal 11

(1) Teknis Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 9 dilaksanakan dengan mengacu pada pedoman pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(2) Dalam proses pelaksanaan Penilaian PBB-P2, Pemerintah Daerah memanfaatkan Aplikasi *SmartGov.*

Pasal 12

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

Pasal 13

Dalam melaksanakan Penilaian NJOP PBB-P2 dilakukan secara bertahap dengan terlebih dahulu melaksanakan penilaian tanah atau Bumi untuk selanjutnya dilaksanakan penilaian Bangunan sesuai dengan kebutuhan, baik dilaksanakan melalui penilaian massal maupun penilaian individu.

BAB III

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Lolak

pada tanggal ..27 MEI 2025

BUPATI BOLAANG MONGONDOW,

YUSRA ALHABSYI

NO	PENGELOLA	PARAF
1	KEPALA BKD	
2	KABAG HUKUM	
3	SEKRETARIS DAERAH	
4	WAKIL BUPATI	

Diundangkan di Lolak

pada tanggal ...27 MEI 2025

SEKRETARIS DAERAH

KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW,

ABDULLAH MOKOGINTA

BERITA DAERAH KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW TAHUN 2025

NOMOR 7

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI NOMOR...TAHUN 2025
TENTANG
PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

Pasal 7 ayat (1) dan ayat (5) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP yang ditetapkan oleh Kepala Daerah setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu yang dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya. NJOP tersebut merupakan nilai yang diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

NJOP merupakan dasar Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pemungutan PBB-P2, tetapi masih terdapat beberapa kendala dalam optimalisasi pendapatan daerah khususnya jenis pajak yang bersumber dari PBB-2 yakni

a. Pemerintah Daerah belum penah melaksanakan penyesuaian NJOP.
b. proses penilaian NJOP belum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
c. belum terpenuhinya standar kompetensi penilai PBB-P2 di Daerah; dan

B. Tujuan Penyusunan

Sebagai upaya Pemerintah Kabupaten Bolaang Mongondow untuk melaksanakan penilaian NJOP untuk mendapatkan nilai objek pajak yang sesuai dengan kondisi saat ini atau nilai wajar, maka perlu disusun pedoman atau tata cara penilaian pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Melalui pedoman ini optimalisasi pendapatan daerah dari jenis PBB-P2 dapat secara bertahap ditingkatkan sehingga keselarsan pemerintah daerah dan pemerintah pusat untuk melaksanakan semangat Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yakni *Local Taxing Power* dapat terwujud.

C. Istilah atau Terminologi

Istilah atau terminologi yang digunakan dalam Pedoman Penilaian PBB-P2 ini adalah sebagai berikut:

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

II. OBJEK DAN METODE PENILAIAN PBB-P2

A. Objek PBB-P2

1. Objek Umum

Objek Umum terdiri atas

a. Objek Pajak Standar

Objek pajak standar adalah objek-objek yang memenuhi kriteri-kriteria berikut:

Tanah	: ≤10.000 m^2
Bangunan	: Jumlah lantai ≤4
Luas Bangunan	: ≤1.000 m^2

b. Objek Pajak Standar

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

Tanah	: >10.000 m^2
Bangunan	: Jumlah lantai >4
Luas Bangunan	: >1.000 m^2

2. Objek Pajak Khusus
   Objek pajak khusus merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus atau keberadaannya memiliki arti khusus seperti
   a. jalan tol;
   b. bandar udara;
   c. stasiun;
   d. bendungan;
   e. pelabuhan, dermaga, galangan kapal;
   f. stadion;
   g. pabrik semen/pupuk;
   h. tempat rekreasi;
   i. stasiun pengisian bahan bakar;
   j. menara;dan
   k. Bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

B. Metode Penilaian
   Sesuai Pasal 55 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi, metode penilaian Bumi dan/atau Bangunan untuk penetapan NJOP dapat dilakukan dengan metode
   1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis
      Metode ini dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain sejenis yang letaknya berdekatandan fungsinya sama yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Metode ini terutama diterapkan untuk penentuan NJOP Bumi dan dapat juga digunakan untuk menentukan NJOP Bangunan atas objek pajak tertentu.
   2. Nilai Perolehan Baru
      Metode ini dilakukan dengan cara memperhitungkan seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek Bangunan baru pada saat penilaian dan dikurangi penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek Bangunan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama Bangunan, material dan fasilitas lainnya
   3. Nilai Jual Pengganti
      Metode nilai jual pengganti dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa atau penjualan dalam 1 (satu) tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/atau hak pengusaha, yang selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Metode ini pada umumnya diterapkan untuk objek komersial, yang dibangun untuk usaha atau menghasilkan pendapatan, seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, bandar udara, pelabuhan, tempat rekreasi, dan lain sebagainya.

III. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN

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

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

Proses Penilaian PBB-P2 baik untuk Penilaian Massal maupun penilaian Individual memerlukan pelaksanaan konversi NJOP yang tahapannya dilakukan setelah proses penilaian dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bolaang Mongondow.
2. Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bolaang Mongondow.
3. Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari 1 (satu) Bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh bangunan dan dibagi luas seluruh Bangunan. Nilai Bangunan Per meteri persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 Peraturan Bupati tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bolaang Mongondow.

Penilaian Bumi dan/atau Bangunan dalam rangka pemungutan PBB-P2 dapat dilaksanakan dengan cara Penilaian Massal dan/atau Penilaian Individual.

A. Penilaian Massal

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

1. Penilaian Tanah

   Pembuatan konsep Sket/Peta dan Penentuan NIR

   a. Batasan-batasan dalam pembuatan Sket/Peta ZNT
      1) ZNT dibuat per kelurahan/desa atau dapat memanfaatkan ZNT yang sudah ada.
      2) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah.

3) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT atau dapat memanfaatkan batas setiap ZNT yang sudah ada.

b. Bahan-bahan yang diperlukan
   1) Peta desa/kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya yang digunakan sebagai dasar pembuatan ZNT. Dalam hal peta desa belum atau tidak tersedia maka proses penilaian tanah tetap dapat dilakukan dengan menggunakan data blok yang sudah ada dalam aplikasi SmartGov
   2) File data objek PBB-P2 tahun terakhir serta Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP).
   3) Buku atau Peraturan Bupati tentang Klasifikasi NJOP terakhir.

c. Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT
   1) Tahap persiapan
      Tahap persiapan meliputi kegiatan:
      a. Menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan pembuatan ZNT, meliputi peta wilayah kabupaten/kota, peta desa/kelurahan, peta ZNT dan Peta Blok
      b. Menyiapkan data berupa laporan Notaris/PPAT
   2) Pengumpulan data harga jual
      a) Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau Bangunan.
      b) Sumber data berasal dari PPAT, notaris, lurah/kepala desa, agen properti, penawaran penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran, media elektronik, dan sebagainya
      c) Data lapangan yaitu data harga jual yang diperoleh di lapangan yang dianggap paling dapat dipercaya akurasinya.
      d) Dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama jalan yang ada di setiap desa/kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama jalan.
      e) Semua data harga jual yang diperoleh agar ditulis dalam formulir sebagaimana tercantum dalam II Peraturan Bupati ini

   3) Kompilasi Data
      a) Data yang terkumpul dalam masing-masing desa/kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/Bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.
      b) Kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.
      c) Kompilasi data harga jual/data pasar properti menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

4) Rekapitulasi data dan pemetaan data transaksi pada peta ZNT
   a) Semua data yang diperoleh dimasukkan dalam formulir analisis penentuan nilai pasar wajar.
   b) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data:
      (1) Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak berkenaan.
      (2) Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada faktor yang mempengaruhi fluktuasi nilai properti dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar properti, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh.
      (3) Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan nilai pasar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran dan data dari PPAT/Notaris yang tidak sepenuhnya mencerminkan nilai pasar harus disesuaikan. Besar penyesuaian sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan di lapangan. Variasi besarnya persentase penyesuaian antara penilai satu dengan yang lain tidak dapat dihindari dan tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari nilai pasar. Untuk mendapatkan nilai tanah, data yang digunakan adalah data transaksi jual beli yang memenuhi harga pasar wajar. Oleh karena itu, data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangkan dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan.
      (4) Penyesuaian waktu dan jenis data untuk penentuan nilai pasar wajar menggunakan Formulir II sebagaimana tercantum dalam lampiran Peraturan Bupati ini.

5) Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi
   a) Tanah kosong, nilai pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi
   b) Tanah dan Bangunan
      (1) Menentukan nilai Bangunan dengan menggunakan DBKB setempat.
      (2) Nilai pasar dikurangi nilai Bangunan diperoleh nilai pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas dalam satuan meter persegi

6) Membuat batas imajiner ZNT
   Batas imajiner dituangkan dalam konsep Peta ZNT yang telah berisi sebaran data transaksi dan/atau nilai pasar tanah. Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah:
   a) Mengacu pada Peta ZNT lama bagi wilayah yang telah memiliki peta ZNT.
   b) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis dan telah dipetakan pada peta kerja ZNT.

c) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
   (1) Nilai pasar tanah yang hampir sama;
   (2) Memperoleh akses fasilitas social dan fasilitas umum yang sama
   (3) Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
   (4) Mempunyai potensi nilai yang sama
d) Dalam hal konsep peta ZNT belum tersedia maka tahapan pembuatan Batas Imajiner ZNT tidak dilaksanakan dan proses penilaian cukup menggunakan data ZNT yang telah tersedia.

7) Analisis data penentuan NIR
   a) Data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam 1 (satu) ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
      (1) Data relatif baru
      (2) Data transaksi atau penawaran yang wajar
      (3) Lokasi yang relatif berdekatan;
      (4) Jenis penggunaan tanah/Bangunan yang relatif sama; dan
      (5) Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.
   b) Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR
      Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:
      (1) Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu, penentuan NIR dilakukan dengan cara menghitung nilai rata-rata dari data transaksi tersebut.
      (2) Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi, penentuan NIR dilakukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dan relatif sama nilai tanahnya setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.
      (3) Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.
   c) Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR menggunakan Formulirsebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

2. Penilaian Bangunan dan Penyusunan DBKB
   a. Survei

      Untuk menyusun/membuat DBKB dilakukan survei kuantitas terhadap model Bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok Bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW. Dengan survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan metode nilai perolehan baru, akandiperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari Bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan CAV, maka biaya komponen Bangunan perlu dikelompokkan ke

dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas Bangunan

b. Klasifikasi JPB
Pengelompokan bangunan dilakukan berdasarkan JPB sesuai dengan tipe konstruksinya

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

Berdasakan JPB tersebut, DBKB dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu DBKB standar dan DBKB non standar

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

Setelah diperoleh biaya dasar per komponen Bangunan, maka dilakukan penjumlahan setiap komponen yang ada untuk memperoleh biaya dasar keseluruhan bangunan.

(10) Tahap 10

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

(11) Tahap 11

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

2) DBKB Non Standar

a) Biaya Komponen Bangunan

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

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

(a) material dinding dalam (MDD) merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur Bangunan.
Contoh: papan gipsum, kayu lapis, tripleks dan pasangan dinding bata, dan lain sebagainya.

(b) material dinding luar (MDL) merupakan material pembentuk Bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur Bangunan bagian luar.
Contoh: beton pracetak, kaca, celcon (*cilicon block*) dan pasangan dinding bata.

(c) pelapis dinding dalam (PDD) merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari MDD.
Contoh: kaca, kertas dinding (*wallpaper*), granit, marmer, keramik, dan cat

(d) pelapis dinding luar (PDL) merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) MDL.
Contoh: kaca, granit, marmer, keramik dan cat

(e) langit-langit (LL) merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah
Contoh: papan gypsum, akustik, tripleks dan eternity.

(f) Penutup atap (PA) merupakan material penutup rangka atap bagian atas.
Contoh: plat beton, genteng keramik, genteng pres beton, genteng tanah liat, asbes gelombang, seng gelombang, dan spandek.

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

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

(3) Biaya komponen fasilitas merupakan biaya komponen pelangkap fungsi Bangunan. Komponen fasilitas ini dibedakan menjadi beberpa jenis yaitu:
   (a) Pendingin rungan (AC *split*, AC *window*, dan AC *floor*)
   (b) Lift
   (c) Eskalator
   (d) Pagar
   (e) Sistem proteksi api
   (f) Genset
   (g) Sumur atersis merupakan fasilitas bangunan penyediaan sarana ari bersih selain yang berasal dari PAM.
   (h) Sistem air panas (fasilitas air panas)
   (i) System kelistrikan
   (j) System penangkal petir
   (k) Sistem pertelivisian yang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu: 1) MATV (*master antena television*) merupakan system jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung; 2) CCTV (*close circuit television*); 3) TV kabel dan parabola.
   (l) Sistem jaringan internet
   (m) Kolam renang
   (n) Perkerasan halaman dibedakan menjadi 3 (tiga jenis): 1) tipe konstruksi dengan tebal rata-rata 6 cm dan biasanya menggunakan bahan seperti paving block; 1) tipe konstruksi sedang dengan tebal rata-rata 10 cm dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan; 3) tipe konstruksi berat dengan tebal lebih dari 10 cm dan pada umumnya menggunakan bahan beton bertulang.
   (o) Lapangan tenis

b) Tahapan pembuatan DBKB nonstandard
Pembuatan DBKB nonstandard ini dilakukan secara bertahap dengan maksud agar diperoleh hasil yang maksimal. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:

(4) Tahap 1
Menentukan material penyusunan Bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan (input) bagi perhitungan komponen struktur bangunan.

(5) Tahap 2
Melakukan Analisa harga satuan dengan menggunakan metode BOW.

(6) Tahap 3
Menentukan model tipikal Bangunan sebagai Bagunan yang mewakili struktur Bangunan yang akan dinilai, dalam hal ini per JPB

(4) Tahap 4
Menghitung volume setiap jenis pekerjaan untuk setiap model Bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur atau menghitung panjang, luas atau isi dari setiap jenis pekerjaan sesuai dengan satuan yang dipakai atas dasar data

yang terkumpul, baik dari gambar denah, tampak, potongan atau peninjauan langsung ke lapangan.

(5) Tahap 5
Menghitung nilai Bangunan per JPB menggunakan masing-masing model yang telah dipilih sehingga dihasilkan nilai DBKB per meter persegi.

(6) Tahap 6
Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen utama dari setiap model dalam satu JPB yang dapat dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen utama per JPB untuk memprediksi jumlah lantai Bangunan menjadi "tidak terbatas".

(7) Tahap 7
Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen material dari setiap jenis material pelapis Bangunan yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen material per jenis pelapis untuk memprediksi jumlah lantai Bangunan menjadi "tidak terbatas"

(8) Tahap 8
Menghitung nilai DBKB fasilitas pendukung menggunakan model yang telah ditentukan sehingga diperoleh nilai komponen fasilitas lengkap dengan sistem pendukungnya.

(9) Tahap 9
Menghitung nilai DBKB total dengan cara menjumlahkan nilai DBKB komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas, dimana biaya yang terdapat dalam formula ini dihitung dalam ribuan rupiah dan sudah termasuk biaya langsung dan biaya tidak langsung.

(10) Tahap 10
Melakukan penyesuaian nilai DBKB dengan cara memperbaharui harga material dengan memperhitungkan fluktuasi harga material Bangunan di pasar,dan faktor inflasi

(11) Tahap 11
Proses analisi dalam sistem aplikasi DBKB sesuai dengan proses dan alur pengolahan data dari aplikasi yang digunakan

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

(1) biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas dan basemen) + komponen material + komponen fasilitas untuk 1,2,4,5,6,7, 13 dan 16;

(2) biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas, struktur bawah dan daya dukung lantai) + komponen material+komponen fasilitas, untuk JPB 3 dan 8; dan

(3) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama, untuk JPB 14 dan 15.

3) Penilaian dengan bantuan computer (CAV)
Pelaksanaan penilaian CAV membutuhkan data sebagai berikut:
1) ZNT untuk penilaian tanah
Data ZNT yang telah siap secara otomatis dalam aplikasi akan dipergunakan dalam proses CAV.
2) DBKB objek pajak standar untuk penilaian bangunan
Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis dalam aplikasi akan dipergunakan dalam proses CAV.
3) SPOP dan LSPOP untuk pendataan objek pajak
Data luas tanah dann detil bangunan yang dikumpulkan di lapangan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP. Semua data subjek dan objek serta data pendukung lainnya harus dimasukan ke dalam computer atau aplikasi. Setelah itu, data masukan tersebut akan diproses dalam CAV secara otomatis.

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

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

1. Metode Perbandingan Harga dengan Objek Lain yang Sejenis
Metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis berbasis pada pendekatan data pasar, yang juga digunakan untuk penilaian individual terhadap tanah
Metode ini dilaksanakan dengan dengan tahapan sebegai berikut:
a. Pengumpulan Data
Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam penilaian individual menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiranperaturan Bupati ini.
b. Penilaian
Konsep dasar penilaian perbandingan data pasar untuk penilaian individual adalah membandingkan secara langsung data pembanding dengan objek yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaianyang lebih lengkap. Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut:
1) Dalam penentuan nilai tanah memperhatikan:

a) Kulitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
b) NIR dimana objek pajak berada.

2) Cara membandingkan data dengan factor-faktor
Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detil dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:
a) Lokasi;
b) Aksesibilitas;
c) Waktu transaksi;
d) Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran
e) Penggunaan tanah; dan
f) Jenis ha katas tanah;
Besarnya penyesuaian yang akan digunakan, sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

2. Metode Nilai Perolehan Baru
Metode nilai perolehan baru berbasis pada pendekatan biaya yang digunakan untuk penilaian individual terhadap bangunan.
a. Pengumpulan Data
1) Pengumpulan Data Tanah
Pengumpulan Data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Di samping itu, Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut:
a) aksesibilitas;
b) kegunaan
c) elevasi;
d) lokasi tanah;
e) lingkungan sekitar; dan/atau
f) data transaksi di lokasi sekitar.
Dalam mengumpulkan data dapat menggunakan Formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Buapti ini.

b. Penilaian Bangunan
Penilaian bangunan dilakukan dengan cara menghitung nilai perolehan Bangunan baru (NPBB) kemudian dikurangi dengan penyusutan Bangunan.
NPBB adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh atau membangun Bangunan baru.Penghitungan NPBB ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan.Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilalai dan lokasi objek pajak.
Penilaian individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen

utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survey kuatitas.

c. Konversi NJOP
Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dikonversi ke dalam Klasifikasi dan Besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi NJOP Sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bolaang Mongondow.

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

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebegai berikut:

a. Pengumpulan data
Data yang harus dikumpulkan dilapangan adalah:
1) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
   a. Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran atau pusat perbelanjaan.
   b. Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara atau tempat rekreasi serta objek pajak lainnya yang menjual barang atau jasa.
2) Tingkat kekosongan yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar hotel yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung biokop dalam masa satu tahun.
3) Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi.
4) Bagian pengusahan biasanya sebesar 25% (dua puluh lima persen) sampai dengan 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih.

b. Penilaian
Proses penilaian dengan pendekatan nilai jual pengganti dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya yaitu:
1) Pendapatan dari sewa
Proses penilaiannya adalah:
   a) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan sewa dalam satu tahun yang didapat dengan cara mengalikan

besarnya sewa per meter persegi dalam satu tahun dengan seluruh luas lantai bersih yang disewakan.

b) Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun.
c) Mengurangi pendapatan kotor potensial butir a) dengan tingkat kekosongan butir b) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun
d) Menghitung biaya-biaya operasi dalam satu tahuan yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak, dan asuransi.
e) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satau tahun butir c) dengan biaya-biaya operasi butir d) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
f) Menghitung nilai objek pajak dengan cara mengalikan nilai sewa bersih butir e) dengan tingkat kapitalisasi.

2) Pendapatan dari Penjualan
Proses penilaiannya adalah:
a) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam 1 (satu) tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
b) Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
c) Mengurangi pendapatan kotor potensial butir a) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi butir b) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam 1 (satu) tahun.
d) Menambahkan hasil butir c) dengan pendapatan dari sumber-sumber lain.
e) Menghitung biaya-biaya operasional dalam 1 (satu) tahun.
f) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam 1 (satu) tahun (butir d) dengan biaya-biaya operasi butir e) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam 1 (satu) tahun.
g) Mengurangkan hak pengusaha (*operator's share*) sebesar 25% (dua puluh lima persen) sampai dengan 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih dalam satu tahun butir f) hasilnya adalah nilai sewa kotor setahun.
h) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak, dan asuransi.
i) Mengurangkan nilai sewa kotor setahun butir g) dengan biaya-biaya operasi butir h) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam 1 (satu) tahun.
j) Menghitung nilai objek pajak dengan cara mengalikan nilai sewa bersih butir i) dengan tingkat kapitalisasi.

c. Penentuan Nilai Jual Pengganti
Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran property yang sejenis dengan properti yang dinilai

1) Menentukan nilai properti.
   Hal ini dapat diperoleh melalui 2 dua cara:
   a) Transaksi jual beli
   b) Nilai investasi ditambah keuntungan
2) Menentukan pendapatan bersih dari property tersebut. Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan cara mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi.
3) Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek, misalnya hotel:
   Contoh hotel "A" mempunyai nilai jual wajar Rp500.000.000,- dan pendapatan bersinya setahun Rp45.000.000,-

$$\text{Tingkat Kapitalisasi} = \frac{45.000.000,-}{500.000.000,-} = 9\%$$

FORMULIR 1
FORMULIR PENGUMPULAN DATA PASAR PROPERTI

P R DT II KECKEL/DES BLOKNO.URUT K

NOMOR OBJEK PAJAK (NOP) NO REG.

I. KETERANGAN DATA PASAR

II. KETERANGAN BUMI

1. Jenis penggunaan Tanah ada Tanah la
Kavling siap bangun
2. Luas Bumi M2 Se
3. Lebar Sisi depan M T
5. Bentuk BumiPersegi
Tak beraturan

4 Ketinggian dari M 6. Kedudukan Bumi Sudut Ujung T. Sate paras jalan

III. FOTO OBJEK

IV. KETERANGAN LAIN

V. IDENTITAS PENDATA

TGL.
PENILA
NAMA
PE

4. TANDA TANGAN

FORMULIR 1a

KOMPILASI DATA PASAR PROPERTI

NO	KETERANGAN DATA PASAR							KETERANGAN BUMI						
	NOP	NAMA PEMILIK/WP	ALAMAT OP	SUMBER DATA	JENIS DATA	TANGGAL TRANSAKSI	NILAI TRANSAKSI (Rp)	JENIS PENGGUNAAN	LUAS BUMI (M2)	LUAS BANGUNAN (M2)	LEBAR SISI DEPAN (M)	KETINGGIAN DARI PARAS JALAN (M)	BENTUK TANAH	KEDUDUKAN TANAH

Formulir 2

FORMULIR 2 : ANALISIS PENENTUAN NILAI BUMI PER M2

KOTA / KABUPATEN :
KECAMATAN :
KELURAHAN / DESA :

NO DATA	ALAMAT OBJEK PAJAK	NOP	NO REGISTER	NILAI PENAWARAN (Rp.)	PENYESUAIAN JENIS DATA (%)	ESTIMASI NILAI PER TANGGAL TRANSAKSI (Rp)	KURANGI NILAI BANGUNAN (Rp)	ESTIMASI NILAI BUMI PER TANGGAL TRANSAKSI (Rp)	LUAS BUMI (M2)	NILAI BUMI (Rp/M2)	PENYESUAIAN WAKTU (%)	ESTIMASI NILAI BUMI PER 1 JANUARI	NILAI BUMI (Rp/M2)

Formulir 3

FORMULIR 3 : ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) DARI DATA PEMBANDING

KOTA/KABUPATEN
KECAMATAN
KELURAHAN/DESA

KODE ZNT
NAMA JALAN

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBJEK PAJAK	NOP	NO REGISTER	NILAI TANAH (RP/M2)	NIR (RP/M2)	KETERANGAN
1							
2							
3							
					Dibulatkan		

Formulir 3a

FORMULIR 3a : ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) DARI NIR ZONA LAIN

KOTA / KABUPATEN :
KECAMATAN :
KELURAHAN / DESA :

KODE ZNT :

NO URUT	KODE ZNT	NIR (RP/M2)	PENYESUAIAN (%)				NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN (RP/M2)	NIR (RP/M2)	KETERANGAN
			LOKASI	FISIK	JENIS PENGGUNAAN	JUMLAH PENYESUAIAN			
			Dibulatkan						

Formulir 4

FORMULIR 4 : ANALISIS PERBANDINGAN NIR BARU DENGAN NIR LAMA

KOTA/KAB :

KECAMATAN :

KELURAHAN/DESA

NO	ZNT BARU		ZNT LAMA		PERUBAHAN		ASSESMENT RATIO	KETERANGAN
	KODE	NIR	KODE	NIR	KODE	NIR		

Formulir 5

PEMERINTAH KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW

BADAN KEUANGAN DAERAH

FORMULIR PEMUTAKHIRAN ZONA NILAI TANAH

KODE KELURAHAN

NAMA KELURAHAN KODE ZNT BARU

BLOK : : KODE ZNT ASAL : AI : AA

NO	NO URUT	NO	NOURUT	NO	NO URUT	NO	NO URUT
1	0003	25		49		73	
2		26		50		74	
3		27		51		75	
4		28		52		76	
5		29		53		77	
6		30		54		78	
7		31		55		79	
8		32		56		80	
9		33		57		81	
10		34		58		82	
11		35		59		83	
12		36		60		84	
13		37		61		85	
14		38		62		86	
15		39		63		87	
16		40		64		88	
17		41		65		89	
18		42		66		90	
19		43		67		91	
20		44		68		92	
21		45		69		93	
22		46		70		94	
23		47		71		95	
24		48		72		96	

NIP PEMERIKSA NAMA : : TANGGAL :

PEMERIKSA

PEMERINTAH KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW
BADAN KEUANGAN DAERAH
REKAPITULASI ZONA NILAI TANAH

KODE KELURAHAN :
NAMA KELURAHAN/DESA :

NO	KODE	NL/M2 (000)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		

NO	KODE	NL/M2 (000)
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		

NO	KODE	NL/M2 (000)
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		

.....

Kepala Seksi .....

.....

Penilai/Petugas Penilai

....

Mengetahui,
Kepala Badan.....

.....

NO	PENGELOLA	PARAF
1	KEPALA BKD	
2	KABAG HUKUM	
3	SEKRETARIS DAERAH	
4	WAKIL BUPATI	

BUPATI BOLAANG MONGONDOW

YUSRA ALHABSYI