



BUPATI BARITO KUALA PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI BARITO KUALA
NOMOR 15 TAHUN 2023

TENTANG

TATA CARA PENYUSUNAN NILAI INDIKASI RATA-RATA, ZONA NILAI TANAH,
DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BARITO KUALA,

- Menimbang : a. bahwa pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat;
- b. bahwa untuk memberikan kepastian hukum, tertib administrasi dan keadilan dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan;
- c. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Barito Kuala Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, Pemerintah Daerah berwenang mengatur ketentuan mengenai Nilai Indikasi Rata-Rata, Zona Nilai Tanah, dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penyusunan Nilai Indikasi Rata-rata, Zona Nilai Jual Objek Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
2. Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Hamonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
5. Undang-Undang Nomor 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5601) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);

10. Peraturan Daerah Kabupaten Barito Kuala Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Barito Kuala Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Barito Kuala Tahun 2013 Nomor 2);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Barito Kuala Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Barito Kuala Tahun 2016 Nomor 34) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Barito Kuala Nomor 5 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Barito Kuala Nomor 16 Tahun 2016 tentang pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Barito Kuala Tahun 2022 Nomor 5).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENYUSUNAN NILAI INDIKASI RATA – RATA, ZONA NILAI TANAH, DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Barito Kuala.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Barito Kuala.
4. Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah adalah Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Barito Kuala
5. Kecamatan adalah perangkat daerah sebagai pelaksana teknis kewilayahan yang mempunyai wilayah kerja tertentu dan dipimpin oleh Camat.
6. Kelurahan adalah Kelurahan di Kabupaten Barito Kuala
7. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus Urusan Pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan atau hal tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
8. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
9. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak yang mempunyai hal dan kewajiban perpajakan sesuai dengan peraturan perundang -undangan perpajakan daerah.

10. 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 nilai perbandingan harga dengan objek pajak lainnya yang sejenis atau nilai perolejhan baru atau NJOP pengganti
11. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR, adalah nilai pasar rata -rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
12. Zona Nilai Tanah selanjutnya disingkat dengan ZNT, adalah Zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi Desa atau Kelurahan.
13. Bangunan adalah konstruksi tehnik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan /atau perairan pedalaman dan/atau laut.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud pengaturan Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman dalam penyusunan Nilai Indikasi Rata-Rata, Zona Nilai Tanah, dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan untuk:
memberikan panduan dalam penilaian agar dapat menghasilkan NJOP bumi yang mencerminkan nilai yang paling mendekati kewajaran.

BAB III TATA CARA PENYUSUNAN NILAI INDIKASI RATA-RATA DAN ZONA NILAI TANAH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 3

Tahapan Penyusunan NIR dan ZNT, terdiri dari :

- a. Tahapan persiapan; dan
- b. Tahapan pelaksanaan.

Bagian Kedua Tahapan Persiapan

Pasal 4

Tahapan persiapan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a meliputi :

- a. Penyiapan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan pembuatan ZNT meliputi :
 1. Peta wilayah
 2. Peta Desa/Kelurahan
 3. Peta ZNT; dan
 4. Peta blok
- b. Penyiapan data yang diperlukan meliputi :
 1. Data laporan notaris atau pejabat pembuat akta tanah;
 2. Data NIR dan ZNT lama; dan
 3. Surat keputusan tentang klasifikasi dan penggolongan NJOP bumi;

- c. Penyiapan data yang berhubungan dengan Teknik penentuan nilai tanah; dan
- d. Pembuatan rencana pelaksanaan dan/atau pembentukan tim pelaksanaan.
- e. Pembuatan Kuesioner.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan

Bagian Ketiga
Tahapan Pelaksanaan
Paragraf 1
Umum
Pasal 5

Tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b meliputi:

- a. Pengumpulan data; dan
- b. Kompilasi data.

Paragraf 2
Pengumpulan Data

Pasal 6

- (1) Pengumpulan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a adalah pengumpulan data harga jual yang merupakan informasi mengenai harga jual yang merupakan informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan /atau Bangunan.
- (2) Sumber data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari :
 - a. pejabat pembuat akta tanah atau notaris;
 - b. kepala desa atau lurah;
 - c. agen properti;
 - d. penawaran penjualan properti; dan
 - e. data lapangan
- (3) Dalam pengumpulan data harga jual, selain menggunakan sumber data sebagaimana pada ayat (2) juga dilakukan inventarisasi nama jalan yang ada di setiap Desa atau Kelurahan.
- (4) Penulisan nama jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan standar buku penulisan nama jalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam pengumpulan data harga jual menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.

Paragraf 3
Kompilasi Data

Pasal 7

Tahapan kompilasi data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a terdiri dari :

- a. pengelompokan data
- b. rekapitulasi data dan memplot data transaksi pada peta kerja ZNT:
 - 1. analisis penentuan nilai pasar wajar;
 - 2. penyesuaian terhadap waktu dan jenis data;

3. penentuan nilai pasar tanah per meter persegi;
4. pembuatan batas imajiner ZNT; dan
- c. analisis data penentuan NIR; dan
- d. pembuatan peta ZNT akhir.

Pasal 8

- (1) Data yang terkumpul dalam masing -masing Kelurahan atau Desa dikelompokkan menurut :
 - a. Jenis penggunaan tanah dan /atau Bangunan;dan
 - b. Berdasarkan lokasi data.
- (2) Pengelompokan jenis penggunaan tanah dan /atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sebagai variable dalam menentukan nilai tanah.
- (3) Pengelompokan berdasarkan lokasi data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b untuk memudahkan dalam tahap analisa data.

Pasal 9

- (1) Data yang diperoleh dimasukan dalam analisis penentuan nilai pasar wajar.
- (2) Nomor data yang tertulis dalam formulir untuk pengumpulan data harga jual harus sama persis dengan dalam analisis penentuan nilai pasar wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada peta taburan data dan identifikasi data yang dipergunakan untuk analisis ZNT tertentu.

Pasal 10

Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data dilakukan dengan ketentuan :

- a. Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak bersangkutan;
- b. Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan mengacu terhadap faktor yang mempengaruhi fluktuasi nilai properti dalam kurun waktu yang dianalisis meliputi keadaan pasar properti, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh;
- c. Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi persyaratan nilai pasar wajar sebagaimana prinsip penilaian yang berlaku misalnya data penawaran yang biasanya lebih tinggi dan data hipotik yang biasanya lebih rendah dari transaksi jual beli.

Pasal 11

- (1) Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi untuk tanah kosong adalah nilai pasar dibagi luas tanah dalam meter persegi.
- (2) Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi untuk tanah dan bangunan adalah :
 - a. Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan Daftar Biaya Komponen Bangunan setempat;
 - b. Nilai pasar dikurangi nilai bangunan diperoleh nilai pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

Pasal 12

- (1) Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi kumpulan data dari berbagi sumber,

- (2) Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah :
 - a. Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT nya; dan
 - b. Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis dan telah di plot pada peta kerja ZNT.
- (3) Pengelompokan blok dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan:
 - a. Nilai pasar tanah yang hampir sama;
 - b. Memperoleh akses fasilitas social dan fasilitas umum yang sama;
 - c. Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
 - d. Mempunyai potensi nilai yang sama.

Pasal 13

- (1) Analisis data penentuan NIR dilakukan berdasarkan ZNT.
- (2) Data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria :
 - a. Data relatif baru;
 - b. Data transaksi atau penawaran yang wajar;
 - c. Lokasi yang relative berdekatan;
 - d. Jenis penggunaan tanah atau bangunan yang relatif sama; dan
 - e. Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.

Pasal 14

Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR disesuaikan dengan ketentuan :

- a. Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu, penentuan NIR dilakukan dengan cara mengambil rata-rata data transaksi tersebut;
- b. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi ZNT yang lain terdekat dengan dilakukan proses penyesuaian seperlunya; dan
- 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.

Pasal 15

Pembuatan peta ZNT dilakukan dengan ketentuan :

- a. Setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu Desa atau Kelurahan;
- b. Garis batas peta ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik;
- c. Dalam peta ZNT dicantumkan NIR dan kode ZNT pada peta kerja; dan
- d. Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.

Pasal 16

- (1) Penyusunan NIR dan ZNT dilakukan oleh tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati atau Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Barito Kuala.
- (2) Penyusunan NIR dan ZNT dapat dilakukan oleh pihak ketiga.

BAB IV

LAPORAN HASIL ANALISIS DAN PENETAPAN NJOP

Bagian Kesatu

Laporan Hasil Analisis

Pasal 17

- (1) Hasil penyusunan NIR atau ZNT dituangkan dalam buku laporan hasil analisis NIR atau ZNT per -Desa atau Kelurahan.
- (2) Sistematika buku laporan hasil analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :
 - a. Halaman judul;
 - b. Sertifikat nilai;
 - c. Lembar pengesahan; dan
 - d. Lampiran berupa formulir yang digunakan dan peta ZNT
- (3) Buku laporan hasil analisis NIR atau ZNT disampaikan kepada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah sebagai bahan tindak lanjut penetapan NJOP.

Pasal 18

- (1) Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah berdasarkan buku laporan hasil analisis NIR atau ZNT melakukan pengkajian sebagai dasar pertimbangan dalam penyesuaian NJOP.
- (2) Berdasarkan hasil pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati menetapkan penyesuaian atau penetapan NJOP dengan Keputusan Bupati.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

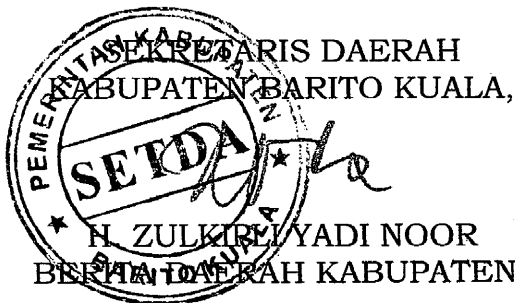
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Barito Kuala.

Ditetapkan di Marabahan
pada tanggal 31 Mei 2023

Pj. BUPATI BARITO KUALA,



Diundangkan di Marabahan
pada tanggal 31 Mei 2023



BERITA DAERAH KABUPATEN BARITO KUALA TAHUN 2023 NOMOR 15

Lampiran : Peraturan Bupati barito Kuala
Nomor 15 Tahun 2023
Tanggal 31 Mei 2023

Formulir 1a

FORMULIR PENGUMPULAN DATA PASAR PROPERTI

PR DT II KEC KEL/DES BLOK NO. URUT KODE										No. Register	
NOMOR OBJEK PAJAK (NOP)											
1. Pemilik											
2. Alamat Properti											
3. Nomor telepon											
Nama											
Listing											
4. Sumber Data											
☐ Broker											
☐ Lurah											
☐ Pemilik											
☐ Lainnya											
5. Jenis Data											
☐ Jual beli											
Rp.											
☐ Sewa											
Rp.											
☐ Penawaran											
Rp.											
☐ Lelang											
Rp.											
Tanggal											
Selama tahun bulan											
1. Jenis penggunaan											
☐ Tanah ada bangunan											
☐ Kavling siap bangun											
☐ Tanah kosong											
☐ Lainnya											
2. Luas bumi											
m ²											
3. Lebar sisi depan											
m											
4. Ketinggian dari											
m											
5. Bentuk Bumi											
☐ Persegi											
☐ Segitiga											
☐ Tak beraturan											
6. Kedudukan Bumi											
☐ Sudut											
☐ Tengah											
☐ Ujung											
☐ Tusuk sate											
1. TGL. PENDATAAN/ PENILAIAN											
2. NAMA PENDATA/ PENILAI											
3. NIP											
4. TANDA TANGAN											

FORMULIR PEMUTAKHIRAN ZONA NILAI TANAH

KECAMATAN :

KELURAHAN :

BLOK : KODE ZNT ASAL : KODE ZNT BARU :

NO	NO URUT
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	

NO	NO URUT
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	

NO	NO URUT
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	

NO	NO URUT
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

NO	NO URUT
101	
102	
103	
104	
105	
106	
107	
108	
109	
110	
111	
112	
113	
114	
115	
116	
117	
118	
119	
120	
121	
122	
123	
124	
125	

NIP PEMERIKSA : _____ TANGGAL : _____

NAMA PEMERIKSA : _____

Pj. BUPATI BARITO KUALA



Formulir 2a

ANALISIS PENENTUAN NILAI BUMI PER M²

KECAMATAN :
KELURAHAN / DESA :

[illegible]

Formulir 2b

ANALISIS PENENTUAN NILAI OBJEK ACUAN

KECAMATAN :
KELURAHAN / DESA :

[illegible]

Formulir 2c

Tabulasi Data Harga Jual/Data Pemanding

[illegible]

Formulir 3a

ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR)

DATA PEMBANDING DAN/ATAU NIR ZONA LAIN

KECAMATAN :
KELURAHAN / DESA :

KODE ZNT:

[illegible]

REKAPITULASI ZONA NILAI TANAH

KODE KELURAHAN

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

Kasubbid Pengembangan,

<Nama Terang>
NIP.

<Tempat> , <Tanggal>
Penilai/Petugas Penilai,

<Nama Terang>
NIP.

Mengetahui, Kepala
Bidang Pengembangan Dan
Pelayanan,

<Nama
Terang> NIP.

ANALISIS PERBANDINGAN NIR BARU DENGAN NIR LAMA

KECAMATAN:

KELURAHAN :

[illegible]

**FORMULIR PEMUTAKHIRAN ZONA NILAI TANAH MASSAL
(BERDASARKAN ALAMAT OBJEK PAJAK)**

KODE KELURAHAN					
NAMA KELURAHAN					
BLOK					

NO	NAMA JALAN/ALAMAT	KELAS BUMI	KODE ZNT
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

[illegible]



**BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH
KABUPATEN BARITO KUALA**

**LAPORAN ANALISIS ZONA NILAI TANAH (ZNT)/
NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR)**

DESA :
KECAMATAN :

TAHUN



PEMERINTAH KABUPATEN BARITO KUALA
BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH
Jalan Sudirman No. 67 Marabahan Telp. (0511) 4799002 Marabahan
MARABAHAN 70513

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Laporan Analisis ZNT/NIR

Yth. Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan
Retribusi Daerah Kabupaten Barito Kuala
Di –
Marabahan

Sesuai dengan surat tugas Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Barito Kuala No : / /, untuk melaksanakan pembentukan / penyempurnaan ZNT/NIR di wilayah Kelurahan / Desa Kecamatan , bersama ini disampaikan laporan hasil pelaksanaan tugas tersebut sebagai dasar penyusunan SK tentang :

1. Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) sebagai Harga Pasar/Acuan untuk Transaksi BPHTB tahun di wilayah Kabupaten Barito Kuala.
2. Klasifikasi dan Besarnya NJOP Bumi sebagai Dasar Pengenaan PBB-P2 tahun di wilayah Kabupaten Barito Kuala.

Proses pengumpulan data dan analisis dilakukan terhadap semua faktor yang relevan mempengaruhi nilai dengan memperhatikan pendekatan penilaian sesuai dengan Undang - undang Nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang - undang Nomor 12 tahun 1994 dan diubah kembali dengan Undang – undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Laporan analisis ZNT/NIR sebagaimana terlampir dalam laporan ini.

Fungsional Penilai/Petugas Penilai :

1.
NIP.....

1.

2.
NIP.....

2.

SERTIFIKASI NILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai, kami yang bertandatangan dibawah ini menerangkan bahwa pernyataan dalam laporan hasil pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR ini, yang menjadi dasar dari analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan didalamnya adalah benar serta bebas dari konflik kepentingan, dan sesuai dengan asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut :

1. Tujuan Analisis

Untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) sebagai dasar penyusunan SK tentang :

1. Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) sebagai Harga Pasar/Acuan untuk Transaksi BPHTB tahun di wilayah Kabupaten Barito Kuala.
2. Klasifikasi dan Besarnya NJOP Bumi sebagai Dasar Pengenaan PBB-P2 tahun di wilayah Kabupaten Barito Kuala.

Penilai tidak bertanggung jawab apabila hasil analisis ZNT/NIR dalam laporan ini dipergunakan selain untuk kepentingan perpajakan.

2. Jenis dan Definisi Nilai

Jenis nilai yang dihasilkan adalah Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang didefinisikan sebagai nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB-P2 Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP/SIMPBB.

3. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian didasarkan pada kondisi Objek Pajak per 1 Januari Tahun Pajak....., sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) Undang-undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 dan diubah kembali dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

4. Standar Penilaian

Analisis penilaian bumi ini menggunakan standar penilaian yang mengacu pada UU No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 12 tahun 1994 dan diubah kembali dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta peraturan pelaksanaannya.

5. Cara Penilaian

Penilaian bumi dalam laporan ini dilakukan dengan cara massal sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB-P2 Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP/SIMPBB. Cara penilaian massal bumi dalam laporan ini dilakukan dengan menggunakan konsep Zona (selanjutnya disebut Zona Nilai Tanah/ZNT) dan dalam analisis perbandingan/penyesuaiannya hanya menggunakan beberapa faktor penyesuaian yang dianggap berpengaruh signifikan terhadap rata-rata nilai bidang tanah dalam zona tertentu.

6. Kerahasiaan Hasil Penilaian

Hasil analisis penilaian bumi dalam laporan ini hanya untuk kepentingan perpajakan, bersifat rahasia dan tidak dapat disebarluaskan tanpa seizin dari Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Barito Kuala.

Tempat, tanggal
Fungsional Penilai/Petugas Penilai

- | | | |
|----|-------------|---------|
| 1. | Nama :..... | 1. |
| | NIP :..... | |
| 2. | Nama :..... | 2..... |
| | NIP :..... | |

LEMBAR PENGESAHAN

Sehubungan dengan hasil analisis ZNT/NIR di Kelurahan/Desa.....Kecamatan
..... Kabupaten per kondisi 1 Januari, dengan ini kami menyatakan
persetujuan atas seluruh hasil analisis tersebut sesuai data dan informasi objektif terhadap faktor
yang mempengaruhi nilai atas wilayah yang dianalisis.

Diteliti oleh
Kasubbid Pengembangan

Tempat, tanggal
Disetujui oleh
Kabid Pengembangan dan Pelayanan

.....
NIP

.....
NIP

Diketahui oleh
Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah

.....
NIP

f. P. BUPATI BARITO KUALA, 