



BUPATI BANTUL
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN BUPATI BANTUL
NOMOR 75 TAHUN 2025

TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 16 TAHUN 2024
TENTANG KETENTUAN UMUM DAN TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANTUL,

- Menimbang : a. bahwa pemungutan pajak daerah merupakan sarana untuk mewujudkan keadilan dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah;
- b. bahwa pelaksanaan Peraturan Bupati Bantul Nomor 16 Tahun 2024 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum, kebutuhan masyarakat, dan pelaksanaan di lapangan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bantul Nomor 16 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
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 122 Tahun 2024 tentang Kabupaten Bantul di Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 308, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7059);
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
5. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 21 Tahun 2025 tentang Nilai Perolehan Air Tanah (Berita Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2025 Nomor 22);
6. Peraturan Bupati Bantul Nomor 16 Tahun 2024 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2024 Nomor 16);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 16 TAHUN 2024 TENTANG KETENTUAN UMUM DAN TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Bantul Nomor 16 Tahun 2024 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2024 Nomor 16) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. 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 bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
2. Penagihan Pajak yang selanjutnya disebut Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.
3. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, BUMD, atau badan usaha milik Kalurahan, dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
5. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
6. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
7. Pajak Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat PKB adalah Pajak atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor.
8. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat BBNKB adalah Pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar-menukar, hibah, waris, atau pemasukan ke dalam badan usaha.
9. 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.

10. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB- P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
11. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
12. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
13. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
14. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
15. Pajak Barang dan Jasa Tertentu yang selanjutnya disingkat PBJT adalah Pajak yang dibayarkan oleh konsumen akhir atas konsumsi barang dan/atau jasa tertentu.
16. Makanan dan/atau Minuman adalah makanan dan/atau minuman yang disediakan, dijual dan/atau diserahkan, baik secara langsung maupun tidak langsung, atau melalui pesanan oleh restoran.
17. Tenaga Listrik adalah tenaga atau energi yang dihasilkan oleh suatu pembangkit tenaga listrik yang didistribusikan untuk bermacam peralatan listrik.
18. Jasa Perhotelan adalah jasa penyediaan akomodasi yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan, dan/atau fasilitas lainnya.
19. Jasa Parkir adalah jasa penyediaan atau penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan dan/atau pelayanan memarkirkan kendaraan untuk ditempatkan di area parkir, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan Kendaraan Bermotor.
20. Jasa Kesenian dan Hiburan adalah jasa penyediaan atau penyelenggaraan semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, ketangkasan, rekreasi, dan/atau keramaian untuk dinikmati.
21. Pajak Reklame adalah Pajak atas penyelenggaraan reklame.
22. Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau menarik perhatian umum terhadap sesuatu.
23. Pajak Air Tanah yang selanjutnya disingkat PAT adalah Pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
24. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan yang selanjutnya disebut Pajak MBLB adalah Pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan dari sumber alam di dalam dan/atau di permukaan bumi untuk dimanfaatkan.
25. Pajak Sarang Burung Walet adalah Pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.
26. Opsen adalah pungutan tambahan Pajak menurut persentase tertentu.
27. Opsen Pajak Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut Opsen PKB adalah Opsen yang dikenakan oleh Daerah atas pokok PKB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
28. Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut Opsen BBNKB adalah Opsen yang dikenakan oleh Daerah atas pokok BBNKB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

29. Nilai Perolehan Air Tanah yang selanjutnya disingkat NPA adalah harga Air Tanah yang akan dikenai pajak Air Tanah besarnya sama dengan Harga Air Baku dikalikan Bobot Air Tanah.
30. Harga Air Baku yang selanjutnya disingkat HAB adalah biaya yang ditetapkan berdasarkan biaya pemeliharaan dan pengendalian sumber daya Air Tanah.
31. Biaya Pemeliharaan yang selanjutnya disingkat BPH adalah biaya yang dibutuhkan untuk pembangunan dan pemeliharaan sumur imbuhan Air Tanah yang besarnya tergantung pada harga yang berlaku di daerah setempat dibagi dengan volume pengambilan selama umur produksi dalam satuan meter kubik.
32. Biaya Pengendalian yang selanjutnya disingkat BPL, adalah biaya yang dibutuhkan untuk memantau kondisi Air Tanah yang besarnya tergantung pada harga yang berlaku di daerah setempat dibagi dengan volume pengambilan selama umur produksi dalam satuan meter kubik.
33. Bobot Air Tanah yang selanjutnya disingkat BAT adalah suatu koefisien dengan bobot nilai dari komponen sumber daya alam serta peruntukan dan pengelolaan yang besarnya ditentukan berdasarkan subyek kelompok pengguna Air Tanah serta volume pengambilannya.
34. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
35. 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 atau kepemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan kalurahan tanpa terikat pada batas blok.
36. 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* (CAV) dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal* (CAMA).
37. Penilaian individual adalah penilaian terhadap objek Pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
38. 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.
39. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
40. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
41. 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.
42. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
43. Keuangan Daerah adalah semua hak dan kewajiban Daerah dalam rangka penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang dapat dinilai dengan uang serta segala bentuk kekayaan yang dapat dijadikan milik Daerah berhubung dengan hak dan kewajiban Daerah tersebut.
44. Piutang adalah jumlah uang yang wajib dibayar yang dapat dinilai dengan uang sebagai akibat perjanjian atau akibat lainnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan atau akibat lainnya yang sah.

45. Pernyataan Piutang Daerah Telah Optimal selanjutnya disingkat PPDTO adalah surat yang ditetapkan oleh Pejabat Pengelola Keuangan Daerah sebagai bukti bahwa Piutang Daerah dengan kualifikasi macet telah dikelola secara optimal namun masih terdapat sisa kewajiban karena penanggung utang tidak mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan utang, tidak ada barang jaminan atau sebab lain yang sah.
46. Penghapusan Secara Bersyarat adalah kegiatan menghapuskan Piutang Daerah dari pembukuan Pemerintah Daerah dengan tidak menghapuskan hak tagih daerah.
47. Penghapusan Secara Mutlak adalah kegiatan penghapusan Piutang Daerah setelah Penghapusan Secara Bersyarat dengan menghapuskan hak tagih daerah.
48. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terhutang.
49. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
50. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
51. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
52. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
53. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
54. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
55. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
56. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
57. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.

58. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan Pihak Ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
59. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
60. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
61. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak atau Wajib Retribusi untuk melunasi Utang Pajak atau utang Retribusi.
62. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
63. Pemeriksaan Pajak yang selanjutnya disebut Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
64. Pemeriksa Pajak selanjutnya disebut Pemeriksa adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati, yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melaksanakan Pemeriksaan.
65. Pemeriksaan Lapangan adalah Pemeriksaan yang dilakukan di tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib Pajak, tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas Wajib Pajak, dan/atau tempat lain yang dianggap perlu oleh Pemeriksa.
66. Pemeriksaan Kantor adalah Pemeriksaan yang dilakukan oleh perangkat daerah Pelaksana Pemungut Pajak.
67. Kertas Kerja Pemeriksaan yang selanjutnya disingkat KKP adalah catatan secara rinci dan jelas yang dibuat oleh Pemeriksa mengenai prosedur Pemeriksaan yang ditempuh, data, keterangan, dan/atau bukti yang dikumpulkan, pengujian yang dilakukan dan simpulan yang diambil sehubungan dengan pelaksanaan Pemeriksaan.
68. Surat Perintah Pemeriksaan yang selanjutnya disingkat SP2 adalah surat perintah untuk melakukan Pemeriksaan dalam rangka menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
69. Surat Pemberitahuan Pemeriksaan Lapangan adalah surat pemberitahuan mengenai dilakukannya Pemeriksaan Lapangan dalam rangka menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
70. Surat Panggilan Dalam Rangka Pemeriksaan Kantor adalah surat panggilan yang disampaikan kepada Wajib Pajak untuk menghadiri Pemeriksaan Kantor dalam rangka menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
71. Surat Pemberitahuan Hasil Pemeriksaan yang selanjutnya disingkat SPHP adalah surat yang berisi tentang temuan Pemeriksaan yang meliputi pos-pos yang dikoreksi, nilai koreksi, dasar koreksi, perhitungan sementara dari jumlah pokok pajak terutang dan perhitungan sementara dari sanksi administrasi.

72. Pembahasan Akhir Hasil Pemeriksaan yang selanjutnya disingkat PAHP adalah pembahasan antara Wajib Pajak dan Pemeriksa atas temuan Pemeriksaan yang hasilnya dituangkan dalam berita acara pembahasan akhir hasil Pemeriksaan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan berisi koreksi pokok pajak terutang baik yang disetujui maupun yang tidak disetujui dan perhitungan sanksi administrasi.
73. Laporan Hasil Pemeriksaan yang selanjutnya disingkat LHP adalah laporan yang berisi tentang pelaksanaan dan hasil Pemeriksaan yang disusun oleh Pemeriksa secara ringkas dan jelas serta sesuai dengan ruang lingkup dan tujuan Pemeriksaan.
74. Laporan Hasil Pemeriksaan Sumir yang selanjutnya disingkat LHP Sumir adalah laporan tentang penghentian Pemeriksaan tanpa adanya usulan penerbitan surat ketetapan pajak.
75. Pihak Ketiga adalah pihak yang memiliki keterangan atau bukti yang ada hubungannya dengan tindakan Wajib Pajak, pekerjaan, kegiatan usaha, atau pekerjaan bebas Wajib Pajak antara lain bank, akuntan publik, notaris, konsultan pajak, konsultan hukum, konsultan keuangan, pelanggan, pemasok, kantor administrasi, atau pihak lainnya.
76. Kepala Badan adalah Kepala Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan.
77. Nilai Sewa Reklame yang selanjutnya disingkat NSR adalah nilai yang dihasilkan dari penjumlahan nilai strategis Reklame dan nilai jual objek Pajak Reklame ditetapkan sebagai dasar perhitungan besarnya Pajak Reklame.
78. Bupati adalah Bupati Bantul.
79. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
80. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
81. Daerah adalah Kabupaten Bantul.

2. Ketentuan Pasal 10 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) NJOP menjadi dasar pengenaan PBB-P2.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.
- (3) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses Penilaian PBB-P2.
- (4) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek PBB-P2 tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (5) Penetapan NJOP hasil proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - a. NJOP Bumi; dan/atau
 - b. NJOP Bangunan.
- (6) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (7) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) atas objek pajak berupa tanah merupakan hasil konversi NIR per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian tanah ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
- (8) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman untuk:
 - a. usaha bidang perikanan berupa areal pembudidayaan ikan yaitu sebesar nilai jual pengganti; dan

- b. kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf serta tempat rekreasi yaitu sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus ke samping dengan klasifikasi NJOP permukaan bumi berupa tanah di sekitarnya.
 - (9) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b merupakan hasil perkalian antara total luas Bangunan dan NJOP Bangunan per meter persegi.
 - (10) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) merupakan hasil konversi nilai Bangunan per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian Bangunan ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.
 - (11) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) terdiri atas:
 - a. objek pajak umum, yaitu objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu ; dan
 - b. objek pajak khusus, yaitu objek pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus, atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, meliputi:
 - 1. jalan tol;
 - 2. bandar udara;
 - 3. stasiun;
 - 4. bendungan;
 - 5. pelabuhan, dermaga, galangan kapal;
 - 6. lapangan golf;
 - 7. stadion;
 - 8. sirkuit balap;
 - 9. pabrik semen/pupuk;
 - 10. tempat rekreasi;
 - 11. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;
 - 12. pipa minyak, air, atau gas;
 - 13. stasiun pengisian bahan bakar;
 - 14. menara; dan
 - 15. Bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (12) Klasifikasi NJOP Bumi dan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dan huruf b tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini
3. Di antara Pasal 10 dan Pasal 11 disisipkan 3 (tiga) pasal yakni Pasal 10A, Pasal 10B, dan Pasal 10C sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10A

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (5) huruf a dan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (11) 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 Bangunan objek pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (11) huruf b dihitung melalui Penilaian Individual.
- (4) Penilaian Massal dan Penilaian Individual dalam penentuan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
- (5) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.
- (6) Dalam hal tidak terdapat transaksi jual beli, NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

Pasal 10B

- (1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10A ayat (1) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap JPB.
- (2) JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri 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. lain-lain;
 - k. Bangunan tidak kena pajak;
 - l. Bangunan parkir;
 - m. apartemen/kondominium;
 - n. pompa bensin (kanopi);
 - o. tangki minyak; dan
 - p. gedung sekolah.
- (3) Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10A ayat (2) dan ayat (3) untuk menentukan NJOP Bangunan dilakukan dengan metode:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
- (4) Penilaian Individual NJOP Bangunan dengan metode nilai jual pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan dengan menghitung nilai Bumi dan Bangunan sebagai satu kesatuan kemudian dikurangi dengan NJOP Bumi yang diperoleh dari Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10A ayat (2).

Pasal 10C

- (1) Proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) 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 Daerah belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau jumlah Pejabat Penilai tidak mencukupi, Bupati dapat menunjuk Petugas Penilai.
- (4) Petugas Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yaitu aparatur sipil negara yang mempunyai kompetensi sebagai Pejabat Penilai sesuai dengan kualifikasi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pejabat Penilai.
- (5) Petugas Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (3), melaksanakan Penilaian PBB-P2 sampai dengan diangkatnya Pejabat Penilai berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama Penilaian PBB-P2 dengan penilai publik dan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi pada bidang Penilaian PBB-P2, dalam hal:
 - a. jumlah dan kualifikasi Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Petugas Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang tersedia belum mencukupi; dan
 - b. optimalisasi penerimaan PBB-P2.

- (7) Proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan pedoman pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IA yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

4. Ketentuan Pasal 11 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Dasar Pengenaan PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:
- NJOP PBB-P2 lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) ditetapkan sebesar 80% (delapan puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
 - NJOP PBB-P2 lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) ditetapkan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
 - NJOP PBB-P2 lebih dari Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) ditetapkan sebesar 44 % (empat puluh empat persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
 - NJOP PBB-P2 lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) ditetapkan sebesar 37 % (tiga puluh tujuh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
 - NJOP PBB-P2 lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditetapkan sebesar 31 % (tiga puluh satu persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
 - NJOP PBB-P2 sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ditetapkan sebesar 25 % (dua puluh lima persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- (2) Dasar Pengenaan PBB-P2 untuk objek Pajak berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.

5. Di antara Bab V dan Bab VI disisipkan 2 (dua) Bab, yakni Bab VA dan Bab VB sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB VA
PAJAK AIR TANAH

BAB VB
OPSEN PAJAK MINERAL BUKAN LOGAM DAN BATUAN

6. Di antara Pasal 14 dan Pasal 15 disisipkan 6 (enam) pasal, yakni Pasal 14A, Pasal 14B, Pasal 14C, Pasal 14D, Pasal 14E, dan Pasal 14F sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB VA
PAJAK AIR TANAH

Pasal 14A

- (1) Dasar pengenaan Pajak Air Tanah merupakan NPA hasil perkalian antara HAB dan BAT.
- (2) HAB sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan hasil penjumlahan antara BPH dan BPL.

- (3) Unsur penghitungan BPH sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
 - a. biaya pembangunan dan pemeliharaan sumur imbuhan; dan
 - b. rata-rata volume pengambilan pada sumur produksi selama umur produksi.
- (4) Unsur penghitungan BPL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
 - a. biaya pembangunan, operasional, serta pemeliharaan sumur pantau air tanah; dan
 - b. rata-rata volume pengambilan pada sumur produksi selama umur produksi.

Pasal 14B

- (1) BAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14A ayat (1) dinyatakan dalam koefisien didasarkan atas faktor:
 - a. jenis sumber air berupa air tanah;
 - b. lokasi sumber air berupa air tanah;
 - c. tujuan pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah;
 - d. volume air tanah yang diambil dan/atau dimanfaatkan;
 - e. kualitas air tanah; dan
 - f. tingkat kerusakan lingkungan yang diakibatkan oleh pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
- (2) Faktor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelompokkan ke dalam komponen:
 - a. sumber daya alam; dan
 - b. peruntukan dan pengelolaan.
- (3) Komponen sumber daya alam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi faktor:
 - a. jenis sumber air berupa air tanah;
 - b. lokasi sumber air berupa air tanah; dan
 - c. kualitas air tanah.
- (4) Komponen peruntukan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi faktor:
 - a. tujuan pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah;
 - b. volume air tanah yang diambil dan/atau dimanfaatkan; dan
 - c. tingkat kerusakan lingkungan yang diakibatkan oleh pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
- (5) Komponen sumber daya alam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dibedakan menjadi 4 (empat) kriteria yang memiliki peringkat dan bobot secara eksponensial dari nilai peringkatnya.
- (6) Komponen peruntukan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dibedakan dalam 5 (lima) kelompok pengguna air tanah yang ditetapkan dalam bentuk pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
- (7) Komponen peruntukan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) memiliki nilai berdasarkan kelompok volume pengambilan dan peruntukan yang dihitung secara progresif.
- (8) Kriteria komponen sumber daya alam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan kelompok Komponen peruntukan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tercantum dalam formula penghitungan NPA, penghitungan HAB dan komponen penentuan NPA pada Lampiran IVA yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

Pasal 14C

- (1) Setiap komponen BAT mempunyai koefisien yang besarnya ditentukan sebagai berikut:
 - a. 60% (enam puluh persen) dari komponen sumber daya alam; dan
 - b. 40% (empat puluh persen) dari komponen peruntukan dan pengelolaan.

- (2) Penghitungan BAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dengan formula sebagaimana tercantum dalam Lampiran IVA yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VB OPSEN PAJAK MINERAL BUKAN LOGAM DAN BATUAN

Pasal 14D

- (1) Dasar pengenaan Opsen Pajak MBLB merupakan Pajak MBLB terutang.
- (2) Saat terutangnya Opsen Pajak MBLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan pada saat terutangnya Pajak MBLB.
- (3) Besaran pokok Opsen Pajak MBLB yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan hasil perkalian tarif Opsen Pajak MBLB sebesar 25% (dua puluh lima persen) dengan dasar pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pemungutan Opsen Pajak MBLB yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan bersamaan dengan Pemungutan Pajak MBLB terutang.

Pasal 14E

- (1) Penghitungan, pembayaran, dan pelaporan Opsen Pajak MBLB terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14D ayat (3) dilakukan bersamaan dengan penghitungan, pembayaran, dan pelaporan Pajak MBLB.
- (2) Pembayaran Opsen Pajak MBLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ke kas daerah pemerintah daerah Daerah Istimewa Yogyakarta dilakukan bersamaan dengan pembayaran Pajak MBLB ke kas Daerah dalam SSPD Pajak MBLB.
- (3) Dalam hal pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dilakukan oleh Wajib Pajak, Bupati melakukan Penagihan.
- (4) Pelaksanaan penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penagihan pajak daerah.
- (5) Pelaporan Opsen Pajak MBLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam SPTPD Pajak MBLB.

Pasal 14F

- (1) Pemerintah Daerah bersinergi dengan Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta dalam rangka optimalisasi penerimaan Pajak MBLB dan Opsen Pajak MBLB .
- (2) Sinergi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk kerja sama.
- (3) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang kerja sama antar daerah.

7. Ketentuan Pasal 129 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 129

- (1) Pengurangan pokok ketetapan Pajak, dapat diberikan terhadap pokok ketetapan yang tercantum dalam STPD, SPPT, SKPD, SKPKB atau SKPKBT.
- (2) Pengurangan pokok ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pertimbangan:
 - a. kemampuan membayar Wajib Pajak; dan
 - b. kondisi tertentu Wajib Pajak.

(3) Wajib Pajak yang dapat dipertimbangkan untuk mendapat pengurangan pokok ketetapan pajak terutang karena pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:

a. untuk jenis PBB-P2 meliputi:

1. Wajib Pajak orang pribadi terdiri atas:

- a) veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya;
- b) Wajib Pajak yang:
 - 1) NJOP objek pajaknya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan;
 - 2) objek pajaknya mengalami peningkatan ketetapan karena penerapan tarif; atau
 - 3) mempertimbangkan kemampuan membayar Wajib Pajak sehingga kewajiban PBB-P2 sulit dipenuhi.
- c) Wajib Pajak pensiunan Aparatur Sipil Negara dan Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia serta janda/dudanya;

2. Wajib Pajak Badan:

- a) mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada Tahun Pajak sebelumnya; dan
- b) NJOP objek pajaknya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan;

3. Wajib Pajak yang melakukan investasi di Daerah untuk pembayaran PBB-P2 tahun pertama dan tahun kedua.

b. untuk jenis BPHTB meliputi:

1. Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP;
2. Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai pengganti atas tanah dan/ atau bangunan yang dimanfaatkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
4. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha;
5. Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya, meliputi kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
6. Wajib Pajak orang pribadi veteran, Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia, purnawiran Tentara Nasional Indonesia, purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia atau janda/dudanya yang Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah yang disediakan oleh pihak Pemerintah-
7. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia/Aparatur Sipil Negara; atau

8. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan karena waris atau hibah wasiat dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis.
- c. Untuk jenis PBJT, Pajak Reklame, PAT, dan Pajak MBLB meliputi:
 1. Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas yang merupakan kondisi ketidakmampuan Wajib Pajak dalam membayar utang jangka pendeknya dengan kas yang diperoleh dari kegiatan usaha;
 2. Wajib Pajak ditimpa bencana alam;
 3. Wajib pajak mengalami peristiwa yang luar biasa meliputi kebakaran, wabah penyakit, wabah hama, huru-hara, kerusuhan, atau tindakan anarkis; atau
 4. Wajib pajak yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah dengan:
 - a) produk bukan Air untuk kegiatan sosial, pendidikan, kesehatan, atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga pemerintahan; dan
 - b) produk berupa Air untuk pemanfaatan panas bumi langsung atau kegiatan yang dilakukan oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa penyelenggara sistem penyediaan air minum;
- (4) Wajib Pajak yang dapat dipertimbangkan untuk mendapat pengurangan ketetapan pajak terutang karena pertimbangan kondisi tertentu objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. untuk jenis PBB-P2 antara lain:
 1. lahan pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan yang hasilnya sangat terbatas termasuk tanah pelungguh, tanah pengarem arem dan tanah kas desa;
 2. bangunan ditempati sendiri yang dikuasai atau dimiliki oleh golongan Wajib Pajak tertentu;
 3. objek Pajak yang terkena keadaan kahar; atau
 4. rumah sakit swasta, sekolah swasta, dan kawasan cagar budaya.
 - b. untuk jenis BPHTB meliputi:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui program pemerintah di bidang pertanahan;
 2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah sederhana, dan rumah susun sederhana serta rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran;
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah; atau
 5. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.
 - c. untuk jenis PBJT, Pajak Reklame, PAT, dan Pajak MBLB meliputi:
 1. objek Pajak dalam keadaan disita oleh instansi yang berwenang, yang dibuktikan dengan surat penyitaan; atau
 2. objek Pajak tidak beroperasi dalam masa pajak tertentu dan/ atau kegiatan usahanya telah berhenti.

8. Ketentuan Pasal 130 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 130

- (1) Pemberian pengurangan ketetapan pajak untuk jenis PBJT, Pajak Reklame, PAT, dan Pajak MBLB dapat diberikan paling tinggi sebesar:
 - a. 50% (lima puluh persen) dari pokok Pajak terutang untuk wajib pajak orang pribadi dan Badan;
 - b. 80% (delapan puluh persen) dari pokok Pajak terutang untuk kegiatan yang dilakukan oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik kalurahan penyelenggara sistem penyediaan air; dan
 - c. 100% (seratus persen) dari pokok Pajak terutang dalam hal objek Pajak terkena keadaan kahar.
- (2) Pemberian pengurangan ketetapan pajak untuk jenis BPHTB dapat diberikan paling tinggi sebesar:
 - a. 75% (tujuh puluh lima persen) untuk Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP;
 - b. 50% (lima puluh persen) untuk Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai pengganti atas tanah dan/atau bangunan yang dimanfaatkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - c. 75% (tujuh puluh lima persen) untuk Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
 - d. 50% (lima puluh persen) untuk Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha atau peleburan usaha dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha;
 - e. 100% (seratus persen) untuk Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
 - f. 50% (lima puluh persen) untuk Wajib Pajak orang pribadi veteran, Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia, purnawiran Tentara Nasional Indonesia, purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia atau janda/dudanya yang Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah yang disediakan oleh pihak Pemerintah/Pemerintah Daerah/swasta;
 - g. 50% (lima puluh persen) Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia/Aparatur Sipil Negara;
 - h. 75% (tujuh puluh lima persen) untuk Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui program pemerintah di bidang pertanahan;
 - i. 50% (lima puluh persen) untuk Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;

- j. 25% (dua puluh lima persen) untuk Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah sederhana, dan rumah susun sederhana serta rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran;
 - k. 50% (lima puluh persen) untuk Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah;
 - l. 75% (tujuh puluh lima persen) tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat; dan
 - m. 50% (lima puluh persen) untuk Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris atau hibah wasiat dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis.
- (3) Pengurangan untuk jenis PBB-P2 dapat diberikan kepada Wajib Pajak atas PBB-P2 terutang yang tercantum dalam SPPT dan/atau SKPD PBB-P2 diberikan paling tinggi sebesar:
- a. 50% (lima puluh persen) dari pokok Pajak terutang untuk Wajib Pajak orang pribadi dan Badan;
 - b. paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) dari pokok Pajak terutang untuk Wajib Pajak:
 - 1. veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya;
 - 2. mempertimbangkan kemampuan membayar Wajib Pajak sehingga kewajiban PBB-P2 sulit dipenuhi;
 - 3. Wajib Pajak pensiunan Aparatur Sipil Negara dan Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia serta janda/dudanya;
 - 4. Wajib Pajak Badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada Tahun Pajak sebelumnya; atau
 - 5. Obyeknya berupa lahan pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan yang hasilnya sangat terbatas termasuk tanah pelungguh, tanah pengarem-arem, tanah kas desa.
 - c. 90% (sembilan puluh persen) dari pokok Pajak terutang untuk Wajib Pajak:
 - 1. yang objek pajaknya mengalami peningkatan ketetapan karena penerapan tarif sesuai ketentuan perundangan yang berlaku; atau
 - 2. NJOP objek pajaknya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif Pembangunan.
 - d. 100% (seratus persen) dari pokok Pajak terutang dalam hal objek Pajak terkena keadaan kahar atau dalam rangka pelaksanaan program pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah yang mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat.

9. Ketentuan Pasal 137 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 137

- (1) Wajib Pajak dapat diberikan pengurangan sanksi administratif paling banyak 100% (seratus persen) atau pembebasan atas pengenaan sanksi administratif untuk masa Pajak sebelumnya.
- (2) Pengurangan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat diberikan untuk permohonan yang kedua dan seterusnya atas objek Pajak pada Masa Pajak yang sama.

10. Ketentuan Lampiran I diubah sehingga berbunyi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
11. Di antara Lampiran I dan lampiran II disisipkan 1 (satu) Lampiran yakni Lampiran IA, sehingga berbunyi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IA yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
12. Ketentuan Lampiran II diubah sehingga berbunyi sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
13. Di antara Lampiran IV dan Lampiran V disisipkan 1 (satu) Lampiran yaitu Lampiran IVA, sehingga berbunyi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IVA yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal II

Peraturan Bupati mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bantul
pada tanggal 29 Desember 2025
BUPATI BANTUL,

ttd

ABDUL HALIM MUSLIH

Diundangkan di Bantul
pada tanggal 29 Desember 2025
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTUL,

ttd

AGUS BUDIRAHARJA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTUL TAHUN 2025 NOMOR 78



LAMPIRAN I
 PERATURAN BUPATI BANTUL
 NOMOR 75 TAHUN 2025
 TENTANG
 PERUBAHAN PERATURAN BUPATI NO 16
 TAHUN 2024 TENTANG KETENTUAN UMUM
 DAN TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK
 DAERAH

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
 BANGUNAN

1. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLAS	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)			Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
001	> 67.390.000,00	s/d	69.700.000,00	68.545.000,00
002	> 65.120.000,00	s/d	67.390.000,00	66.255.000,00
003	> 62.890.000,00	s/d	65.120.000,00	64.000.000,00
004	> 60.700.000,00	s/d	62.890.000,00	61.795.000,00
005	> 58.550.000,00	s/d	60.700.000,00	59.625.000,00
006	> 56.440.000,00	s/d	58.550.000,00	57.495.000,00
007	> 54.370.000,00	s/d	56.440.000,00	55.405.000,00
008	> 52.340.000,00	s/d	54.370.000,00	53.355.000,00
009	> 50.350.000,00	s/d	52.340.000,00	51.345.000,00
010	> 48.400.000,00	s/d	50.350.000,00	49.375.000,00
011	> 46.490.000,00	s/d	48.400.000,00	47.445.000,00
012	> 44.620.000,00	s/d	46.490.000,00	45.555.000,00
013	> 42.790.000,00	s/d	44.620.000,00	43.705.000,00
014	> 41.000.000,00	s/d	42.790.000,00	41.895.000,00
015	> 39.250.000,00	s/d	41.000.000,00	40.125.000,00
016	> 37.540.000,00	s/d	39.250.000,00	38.395.000,00
017	> 35.870.000,00	s/d	37.540.000,00	36.705.000,00
018	> 34.240.000,00	s/d	35.870.000,00	35.055.000,00
009	> 32.650.000,00	s/d	34.240.000,00	33.445.000,00
020	> 31.100.000,00	s/d	32.650.000,00	31.875.000,00
021	> 29.590.000,00	s/d	31.100.000,00	30.345.000,00
022	> 28.120.000,00	s/d	29.590.000,00	28.855.000,00
023	> 26.690.000,00	s/d	28.120.000,00	27.405.000,00
024	> 25.300.000,00	s/d	26.690.000,00	25.995.000,00
025	> 23.950.000,00	s/d	25.300.000,00	24.625.000,00
026	> 22.640.000,00	s/d	23.950.000,00	23.295.000,00
027	> 21.370.000,00	s/d	22.640.000,00	22.005.000,00
028	> 20.140.000,00	s/d	21.370.000,00	20.755.000,00
029	> 18.950.000,00	s/d	20.140.000,00	19.545.000,00
030	> 17.800.000,00	s/d	18.950.000,00	18.375.000,00
031	> 16.690.000,00	s/d	17.800.000,00	17.245.000,00
032	> 15.620.000,00	s/d	16.690.000,00	16.155.000,00
033	> 14.590.000,00	s/d	15.620.000,00	15.105.000,00
034	>13.600.000,00	s/d	14.590.000,00	14.095.000,00
035	>12.650.000,00	s/d	13.600.000,00	13.125.000,00
036	>11.740.000,00	s/d	12.650.000,00	12.195.000,00
037	>10.870.000,00	s/d	11.740.000,00	11.305.000,00
038	>10.040.000,00	s/d	10.870.000,00	10.455.000,00
039	>9.250.000,00	s/d	10.040.000,00	9.645.000,00
040	>8.500.000,00	s/d	9.250.000,00	8.875.000,00
041	>7.790.000,00	s/d	8.500.000,00	8.145.000,00
042	>7.120.000,00	s/d	7.790.000,00	7.455.000,00
043	>6.490.000,00	s/d	7.120.000,00	6.805.000,00

KLAS	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m²)			Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²)
044	>5.900.000,00	s/d	6.490.000,00	6.195.000,00
045	>5.350.000,00	s/d	5.900.000,00	5.625.000,00
046	>4.840.000,00	s/d	5.350.000,00	5.095.000,00
047	>4.370.000,00	s/d	4.840.000,00	4.605.000,00
048	>3.940.000,00	s/d	4.370.000,00	4.155.000,00
049	>3.550.000,00	s/d	3.940.000,00	3.745.000,00
050	>3.200.000,00	s/d	3.550.000,00	3.375.000,00
051	>3.000.000,00	s/d	3.200.000,00	3.100.000,00
052	>2.850.000,00	s/d	3.000.000,00	2.925.000,00
053	>2.708.000,00	s/d	2.850.000,00	2.779.000,00
054	>2.573.000,00	s/d	2.708.000,00	2.640.000,00
055	>2.444.000,00	s/d	2.573.000,00	2.508.000,00
056	>2.261.000,00	s/d	2.444.000,00	2.352.000,00
057	>2.091.000,00	s/d	2.261.000,00	2.176.000,00
058	>1.934.000,00	s/d	2.091.000,00	2.013.000,00
059	>1.789.000,00	s/d	1.934.000,00	1.862.000,00
060	>1.655.000,00	s/d	1.789.000,00	1.722.000,00
061	>1.490.000,00	s/d	1.655.000,00	1.573.000,00
062	>1.341.000,00	s/d	1.490.000,00	1.416.000,00
063	>1.207.000,00	s/d	1.341.000,00	1.274.000,00
064	>1.086.000,00	s/d	1.207.000,00	1.147.000,00
065	>977.000,00	s/d	1.086.000,00	1.032.000,00
066	>855.000,00	s/d	977.000,00	916.000,00
067	>748.000,00	s/d	855.000,00	802.000,00
068	>655.000,00	s/d	748.000,00	702.000,00
069	>573.000,00	s/d	655.000,00	614.000,00
070	>501.000,00	s/d	573.000,00	537.000,00
071	>426.000,00	s/d	501.000,00	464.000,00
072	>362.000,00	s/d	426.000,00	394.000,00
073	>308.000,00	s/d	362.000,00	335.000,00
074	>262.000,00	s/d	308.000,00	285.000,00
075	>223.000,00	s/d	262.000,00	243.000,00
076	>178.000,00	s/d	223.000,00	200.000,00
077	>142.000,00	s/d	178.000,00	160.000,00
078	>114.000,00	s/d	142.000,00	128.000,00
079	>91.000,00	s/d	114.000,00	103.000,00
080	>73.000,00	s/d	91.000,00	82.000,00
081	>55.000,00	s/d	73.000,00	64.000,00
082	>41.000,00	s/d	55.000,00	48.000,00
083	> 31.000,00	s/d	41.000,00	36.000,00
084	> 23.000,00	s/d	31.000,00	27.000,00
085	> 17.000,00	s/d	23.000,00	20.000,00
086	> 12.000,00	s/d	17.000,00	14.000,00
087	> 8.400,00	s/d	12.000,00	10.000,00
088	> 5.900,00	s/d	8.400,00	7.150,00
089	> 4.100,00	s/d	5.900,00	5.000,00
090	> 2.900,00	s/d	4.100,00	4.100,00
091	> 2.000,00	s/d	2.900,00	2.450,00
092	> 1.400,00	s/ d	2.000,00	1.700,00
093	> 1.050,00	s/d	1.400,00	1.200,00
094	> 760,00	s/d	1.050,00	910,00
095	> 550,00	s/d	760,00	660,00
096	> 410,00	s/d	550,00	480,00
097	> 310,00	s/d	410,00	350,00
098	> 240,00	s/d	310,00	270,00
099	> 170,00	s/d	240,00	200,00
100	≤ 170,00			140,00

2. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLAS	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/ m ²)			Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/ m ²)
001	>14.700.000,00	s/d	15.800.000,00	15.250.000,00
002	>13.600.000,00	s/d	14.700.000,00	14.150.000,00
003	>12.550.000,00	s/d	13.600.000,00	13.075.000,00
004	>11.550.000,00	s/d	12.550.000,00	12.050.000,00
005	>10.600.000,00	s/d	11.550.000,00	11.075.000,00
006	>9.700.000,00	s/d	10.600.000,00	10.150.000,00
007	>8.850.000,00	s/d	9.700.000,00	9.275.000,00
008	>8.050.000,00	s/d	8.850.000,00	8.450.000,00
009	>7.300.000,00	s/d	8.050.000,00	7.675.000,00
010	>6.600.000,00	s/d	7.300.000,00	6.950.000,00
011	>5.850.000,00	s/d	6.600.000,00	6.225.000,00
012	>5.130.000,00	s/d	5.850.000,00	5.500.000,00
013	>4.500.000,00	s/d	5.130.000,00	4.825.000,00
014	>3.900.000,00	s/d	4.500.000,00	4.200.000,00
015	>3.350.000,00	s/d	3.900.000,00	3.625.000,00
016	>2.850.000,00	s/d	3.350.000,00	3.100.000,00
017	>2.400.000,00	s/d	2.850.000,00	2.625.000,00
018	>2.000.000,00	s/d	2.400.000,00	2.200.000,00
019	>1.666.000,00	s/d	2.000.000,00	1.833.000,00
020	>1.366.000,00	s/d	1.666.000,00	1.516.000,00
021	>1.034.000,00	s/d	1.366.000,00	1.200.000,00
022	>902.000,00	s/d	1.034.000,00	968.000,00
023	>744.000,00	s/d	902.000,00	823.000,00
024	>656.000,00	s/d	744.000,00	700.000,00
025	>534.000,	s/d	656.000,00	595.000,00
026	>476.000,00	s/d	534.000,00	505.000,00
027	>382.000,00	s/d	476.000,00	429.000,00
028	>348.000,00	s/d	382.000,00	365.000,00
029	>272.000,00	s/d	348.000,00	310.000,00
030	>256.000,00	s/d	272.000,00	264.000,00
031	>194.000,00	s/d	256.000,00	225.000,00
032	>188.000,00	s/d	194.000,00	191.000,00
033	>136.000,00	s/d	188.000,00	162.000,00
034	>128.000,00	s/d	136.000,00	132.000,00
035	>104.000,00	s/d	128.000,00	116.000,00
036	>92.000,00	s/d	104.000,00	98.000,00
037	>74.000,00	s/d	92.000,00	83.000,00
038	>68.000,00	s/d	74.000,00	71.000,00
039	>52.000,00	s/d	68.000,00	60.000,00
040	≥52.000,00			50.000,00

BUPATI BANTUL,

ttd

ABDUL HALIM MUSLIH

LAMPIRAN IA
PERATURAN BUPATI BANTUL
NOMOR 75 TAHUN 2025
TENTANG
PERUBAHAN PERATURAN BUPATI NOMOR 16
TAHUN 2024 TENTANG KETENTUAN UMUM
DAN TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK
DAERAH

PEDOMAN 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, Pemerintah Daerah diberikan kewenangan yang lebih besar dalam mengatur Pajak dan retribusi Daerah dalam rangka optimalisasi penerimaan Daerah. Salah satu jenis pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan Provinsi yang tidak terbagi dalam Daerah Kabupaten/Kota otonom adalah PBB-P2.

Pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 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 instrumen penting dalam pemungutan PBB-P2, tetapi pada kenyataannya masih terdapat beberapa kendala dalam mengimplementasikan NJOP hasil pemutakhiran, yang antara lain disebabkan oleh:

- a. proses penilaian NJOP belum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. belum terpenuhinya standar kompetensi penilai PBB-P2 di Daerah; dan
- c. adanya penolakan dari Wajib Pajak atas NJOP hasil pemutakhiran karena besarnya mengalami kenaikan yang signifikan dibandingkan dengan NJOP sebelumnya.

B. 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. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam SPOP dan LSPOP.
6. Peta Zona Nilai Tanah atau yang selanjutnya disebut Peta ZNT adalah 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 *Bugeriijke Openbare Werken* (BOW) adalah perhitungan biaya dengan mengalikan setiap satuan harga dengan unit pekerjaan yang dilakukan, yang biasanya digunakan untuk proyek padat karya sederhana.

II. OBJEK DAN METODE PENILAIAN PBB-P2

A. Objek PBB-P2

1. Objek Pajak Umum

Objek pajak umum terdiri atas:

a. Objek Pajak Standar

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

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

b. Objek Pajak Nonstandar

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

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

2. Objek Pajak Khusus

Objek pajak khusus 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 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 berdekatan dan 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.

Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan metode ini dipakai juga sebagai alat pengujian terhadap nilai yang dihasilkan dengan metode lainnya.

C. 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:

4. 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 berdekatan dan 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.

5. 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.

6. 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.

Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan metode ini dipakai juga sebagai alat pengujian terhadap nilai yang dihasilkan dengan metode lainnya.

III. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN

Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP yang ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB- P2.

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; dan
4. mengumpulkan data-data lama, sebagai pelengkap, dari objek pajak yang akan dinilai.

Di samping tahapan persiapan, 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.
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.
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 meter persegi rata- rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Bupati.

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

A. Penilaian Massal

Dalam sistem 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.

1. Penilaian tanah
- Pembuatan konsep Sket/Peta ZNT dan penentuan NIR.
- a. Batasan-batasan dalam pembuatan Sket/Peta ZNT
- 1) ZNT dibuat per kelurahan/desa.
 - 2) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah. Contoh :

NO.	NIR	PENULISAN
1.	Rp1.500.000,00	1.500,00
2.	Rp220.000,00	220,00
3.	Rp22.500,00	22,50
4.	Rp6.000,00	6,00

- 3) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.
- b. Bahan-bahan yang diperlukan
- 1) Peta desa/kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya yang digunakan sebagai dasar pembuatan Peta ZNT akhir.
 - 2) *File* data tahun terakhir serta Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) yang digunakan untuk standardisasi nama jalan.
 - 3) Buku klasifikasi NJOP tahun terakhir.
 - 4) Data yang dipakai untuk pembandingan dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standardisasi nama jalan.
 - 5) Alat-alat tulis.
- c. Proses pembuatan Sket/Peta ZNT
- 1) Tahap persiapan
 - Tahapan 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 dari instansi yang membidangi pendapatan Daerah yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Kepala Daerah tentang Klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi dan Bangunan, dan lain

sebagainya.

- c) Menyiapkan data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah, seperti data jenis penggunaan tanah dan data potensi pengembangan wilayah berdasarkan RT/RW dari instansi/lembaga yang berwenang menyediakan data kewilayahan, pertanahan, dan RT/RW.
 - d) Pembuatan rencana pelaksanaan meliputi rencana anggaran dan biaya, jumlah personil, serta jadwal kegiatan dengan mengacu pada Keputusan Kepala Daerah.
- 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 akurasi. Oleh karena itu, pencarian data langsung ke lapangan harus dilakukan baik untuk memperoleh data baru maupun mengecek data yang diperoleh di kantor.
 - d) Semua data harga jual yang diperoleh agar ditulis dalam formulir data transaksi jual beli.
 - e) Dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama jalan yang ada di setiap desa/kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama jalan.
- 3) Kompilasi data
- a) Data yang terkumpul dalam masing-masing desa/kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/ Bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.
 - b) Kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.
- 4) Rekapitulasi data dan pemetaan data transaksi pada peta kerja ZNT
- a) Semua data yang diperoleh dimasukkan dalam formulir analisis penentuan nilai pasar wajar.
 - b) Nomor data yang tertulis pada formulir data transaksi jual beli harus sama persis dengan nomor yang tertulis pada formulir analisis penentuan nilai pasar. Selanjutnya, nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada peta sebaran data.
 - c) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data:
 - (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. Perubahan nilai tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya.

- (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 mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan.
- (4) Angka persentase penyesuaian di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan pada data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu, sehingga di setiap wilayah dapat berbeda.

- 5) Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi
 - a) Tanah kosong, nilai pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
 - b) Tanah dan Bangunan
 - (1) Menentukan nilai Bangunan dengan menggunakan DBKB setempat.
 - (2) Nilai pasar dikurangi nilai Bangunan diperoleh nilai pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
- 6) Membuat batas imajiner ZNT
Batas imajiner dituangkan dalam konsep Peta ZNT yang telah berisi sebaran data transaksi dan/atau nilai pasar tanah. Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah:
 - a) Mengacu pada Peta ZNT lama bagi wilayah yang telah memiliki Peta ZNT.
 - b) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang 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 sosial dan fasilitas umum yang sama;
 - (3) Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
 - (4) Mempunyai potensi nilai yang sama.
- 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.
- 8) Pembuatan Peta ZNT akhir
- a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu desa/kelurahan.
 - b) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.
 - c) Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja.
 - d) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.

Contoh analisis data

1) Tabel data harga jual transaksi

No.	Identifikasi Objek	Data No. 1	Data No. 2	Data No. 3	Data No. 4
1	Alamat	Jl. Kenanga No. 5	Jl. Kenanga No. 17	Jl. Kenanga No. 40	Jl. Kenanga No. 14
2	Peruntukan Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
3	Ukuran				
	a. Tanah	20 m x 25 m	15 m x 17 m	15 m x 30 m	15 m x 19 m
	b. Bangunan	18 m x 15 m	12 m x 15 m	15 m x 20 m	12 m x 15 m
4	Tahun dibangun	2015	2015	2015	2015
5	Waktu transaksi penjualan	Akhir tahun 2021	Akhir tahun 2020	Akhir tahun 2022	Penawaran pada Juni 2024
6	Harga jual	Rp2.040.000.000,00	Rp820.800.000,00	Rp1.464.000.000,00	-
7	Harga penawaran	-	-	-	Rp1.134.000.000,00
8	Spesifikasi Bangunan:				
	a. Lantai	Granit	Keramik	Granit	Granit
	b. Genteng	Beton	Beton	Beton	Beton
9	Biaya Pembangunan Baru Bangunan/m2 (tahun 2024)	Rp2.000.000,00	Rp1.800.000,00	Rp2.000.000,00	Rp2.000.000,00

Keempat data tersebut di atas, setelah diteliti adalah wajar untuk dijadikan data pembanding dan setelah dipetakan dalam peta kerja maka data pembanding di atas berada dalam 1 (satu) ZNT.

- 2) Analisis harga jual tanah per m² untuk perhitungan tahun pajak 2025.
 - a) Jl. Kenanga No. 5

(nilai rupiah dalam ribuan)		
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp 2.040.000,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 540.000
	Nilai Tanah	Rp 1.500.000,00
(:)	Luas Tanah	500
	Nilai Tanah/m2	Rp 3.000,00
	a. Penyesuaian Waktu + 12% (+)12% x Rp 3.000,00	Rp 360,00
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp 0,00
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp 3.360,00

b) JI. Kenanga No. 17

(nilai rupiah dalam ribuan)		
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp 820.800,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 324.000,00
	Nilai Tanah	Rp 496.800,00
(:)	Luas Tanah	180
	Nilai Tanah/m2	Rp 2.760,00
	a. Penyesuaian Waktu + 16% (+)16% x Rp 2.760,00	Rp 441,60
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp 0,00
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp 3.201,60

c) JI. Kenanga No. 40

(nilai rupiah dalam ribuan)		
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp 1.464.000,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 600.000,00
	Nilai Tanah	Rp 864.000,00
(:)	Luas Tanah	300
	Nilai Tanah/m2	Rp 2.880,00
	a. Penyesuaian Waktu + 8% (+)8% x Rp 2.880,00	Rp 230,40
	b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp 0,00
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp 3.110,40

d) JI. Kenanga No. 14

(nilai rupiah dalam ribuan)		
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan		Rp 1.134.000,00
(-)	Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp 360.000,00
	Nilai Tanah	Rp 774.000,00
(:)	Luas Tanah	180
	Nilai Tanah/m2	Rp 4.300,00
	a. Penyesuaian Waktu + 0%	Rp 0,00
	b. Penyesuaian Jenis Data (-)10%: (-)10% x Rp 4.300,00	Rp 430,00
	Nilai Tanah/m ² setelah disesuaikan	Rp 3.870,00

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 (a) dan (c).

Cara analisis:

Rp3.000 - Rp2.880

Rp2.880

X 100%

= 4,16%

nilai penyesuaian sebesar 4,16% (dibulatkan menjadi 4%) menunjukkan adanya kenaikan nilai tanah setiap tahunnya.

3) Penentuan NIR

No.	FAKTOR-FAKTOR PENYESUAIAN	ZNT BERDASARKAN KONSEP (TAHUN PENYESUAIAN)	PENYESUAIAN (%)			
			DATA NO. 1	DATA NO. 2	DATA NO. 3	DATA NO. 4
(harga dalam ribuan rupiah)						
Harga Jual Tanah per m ²			3.000	2.760	2.880	4.300
1.	Waktu Transaksi	Tahun 2024	+12%	+16%	+8%	
2.	Jenis Data					-10%
Jumlah persentase penyesuaian			+12%	+16%	+8%	-10%
Nilai yang telah disesuaikan			3.360	3.201,6	3.110,4	3.870
Nilai dirata-rata						
Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)			3.385,5			

- a. Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja, dilakukan dengan ketentuan:

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.
- b. Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja, dilakukan dengan ketentuan:

1) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat di bawah angka NIR.

2) Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikuti bentuk spiral.

3) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s.d. ZZ.

4) ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.
- c. Pengisian formulir ZNT

ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- d. Membuat sket/Peta ZNT akhir, dilakukan dengan ketentuan:

1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu desa/kelurahan.

2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak dan tidak boleh memotong bidang objek pajak.

3) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/Peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/Peta ZNT desa/kelurahan.

- 4) Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
- 5) Sket/Peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT.
- 6) Sket/Peta ZNT akhir digunakan sebagai lampiran peraturan Kepala Daerah tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2. Dalam hal ini, sket/Peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara difotokopi dan tidak perlu diberi warna, tetapi kode ZNT dan NIR harus jelas.

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, akan diperoleh 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. Pelaksanaan survei kuantitas dipergunakan karena cara inilah yang paling mendasar dan terinci bila dibandingkan dengan cara-cara perhitungan yang lain, seperti unit terpasang, meter persegi dan indeks.

Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW merupakan cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan Bangunan baru. Mengingat 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.

a. Pengelompokkan Bangunan

Pengelompokkan Bangunan dilakukan berdasarkan JPB sesuai dengan tipe konstruksinya yaitu:

- | | | |
|--------|---|--------------------------|
| JPB 1 | : | perumahan |
| JPB 2 | : | perkantoran |
| JPB 3 | : | pabrik |
| JPB 4 | : | toko/apotek/pasar/ruko |
| JPB 5 | : | rumah 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 kena pajak
- JPB 12 : Bangunan parkir
- JPB 13 : apartemen/kondominium
- JPB 14 : pompa bensin (kanopi)
- JPB 15 : tangki minyak
- JPB 16 : gedung sekolah

Berdasarkan JPB tersebut, DBKB dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu DBKB standar dan DBKB nonstandar.

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 beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai).
- (d) Pekerjaan dinding luar (plester dan pekerjaan cat).
- (e) Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap, kecuali kaso dan reng).
- (f) Pekerjaan sanitasi.
- (g) Pekerjaan instalasi air bersih.
- (h) Pekerjaan instalasi listrik.
- (i) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyesuaian yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah a sampai dengan h.

(2) Biaya komponen material merupakan biaya material pada:

- (a) Atap
- (b) Dinding (dinding dalam tanpa pintu dan jendela)
- (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.

b) Tahapan pembuatan DBKB Standar

(1) 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 atau membuat model Bangunan. Menu layanan model-model tersebut tersedia di dalam program komputer.

(2) Tahap 2

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

(3) 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.

(4) Tahap 4

Harga upah pekerja dan bahan Bangunan setempat yang sudah dianalisis (hasil pekerjaan tahap 3) dimasukkan ke dalam formula analisis BOW (koefisien analisis satuan harga Bangunan untuk menyusun RAB) yang sudah tersedia dalam CAV, untuk mendapatkan harga satuan pekerjaan.

(5) 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.

(6) Tahap 6

Melakukan pengelompokan biaya dasar jenis pekerjaan pada tahap 5 sesuai biaya komponen bangunannya, yakni biaya komponen utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas, sebagaimana disebutkan di atas.

(7) Tahap 7

Melakukan penjumlahan seluruh pekerjaan pada masing-masing komponen pada tahap 6 agar diperoleh biaya dasar per komponen Bangunan untuk keseluruhan model Bangunan.

(8) Tahap 8

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

(9) Tahap 9

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

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

Faktor-faktor penyelaras tersebut adalah:

- (a) Koreksi BOW.
- (b) Biaya-biaya tak terduga proyek.
- (c) Jasa pemborong.
- (d) PPN.
- (e) Biaya jasa konsultan perancang dan pengawas.
- (f) Perizinan.
- (g) Suku bunga kredit selama pembangunan.

(10) Tahap 10

Dilakukan substitusi terhadap faktor-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 faktor penyusutan.

Keterangan:

Setiap tahun, DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan atau material Bangunan dan upah pekerja yang berlaku di wilayah kabupaten/kota setempat.

2) DBKB Nonstandar

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 gips, 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 gipsum, akustik, tripleks dan eternit.
- (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, genteng sirap, dan spandek.
- (g) penutup lantai (PL) merupakan material Bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai. Contoh: granit, marmer, keramik, karpet, vinyl, lantai kayu, ubin PC abu-abu, ubin teraso, dan semen.
- (3) Biaya komponen fasilitas merupakan biaya komponen pelengkap fungsi Bangunan. Komponen fasilitas ini dibedakan menjadi 22 (dua puluh dua) jenis yaitu:
- (a) Pendingin ruangan, dibedakan menjadi dua bagian:
- Sistem pendinginan terpusat (sentral), 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:
- AC *split*, merupakan AC per unit yang memiliki 2 mesin yaitu blower dan kompresor;
 - AC *window*, merupakan AC per unit yang pendingin dan kompresornya menyatu dan dipasang pada dinding dengan cara membuat lubang; dan
 - AC *floor*, merupakan AC per unit berbentuk lemari yang memiliki kapasitas besar untuk mendinginkan ruangan dengan luasan besar.
- (b) 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. Sistem proteksi api terdiri dari:
 - i. Hidran merupakan alat berupa pipa untuk menyiram air;
 - ii. Alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas (*sprinkler*);
 - iii. Alarm kebakaran merupakan alat peringatan terjadinya kebakaran; dan
 - iv. Interkom 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. Sistem dimaksud adalah jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesin PABX (saluran ekstensi);
- (h) Sumur artesis merupakan fasilitas Bangunan untuk penyediaan sarana air bersih selain air yang berasal dari PAM. Kedalaman sumur ini pada umumnya lebih dari 30 m (tiga puluh meter);
- (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 pipa 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 tangki septik, peresapan atau STP (*Sawage Treatment Plant*);
- (n) Sistem tata suara merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;
- (o) Sistem video interkom merupakan fasilitas penghubung antar ruangan (*lantai*) dengan ruang pemanggil yang pada umumnya terdapat pada Bangunan apartemen;
- (p) Sistem pertelevisian merupakan fasilitas sistem pertelevisian yang terdapat di dalam gedung dimana dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu:
 - i. MATV (*master antenna television*) merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung;
 - ii. CCTV (*close circuit television*) merupakan jaringan kamera untuk sistem keamanan; dan
 - iii. TV Kabel dan Parabola.
- (q) Sistem jaringan internet;
- (r) Kolam renang;

- (s) Perkerasan halaman dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:
 - i. Tipe konstruksi ringan dengan tebal rata-rata 6 cm (enam sentimeter) dan biasanya menggunakan bahan seperti paving block atau tanah yang dipadatkan;
 - ii. Tipe konstruksi sedang dengan tebal rata-rata 10 cm (sepuluh sentimeter) dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan; dan
 - iii. Tipe konstruksi berat dengan tebal rata-rata lebih dari 10 cm (sepuluh sentimeter) dan pada umumnya menggunakan bahan beton bertulang dengan atau tanpa aspal beton (hot mix).
 - (t) Lapangan tenis;
 - (u) Kolam penampungan (reservoir) merupakan fasilitas penampungan air pada Bangunan gedung yang terbuat dari beton bertulang pada salah satu lantai; dan
 - (v) Sistem sanitasi merupakan fasilitas sanitasi atau sistem pembuangan air kotor yang terdapat di dalam Bangunan.
- b) Tahapan pembuatan DBKB nonstandar
- Pembuatan DBKB nonstandar ini dilakukan secara bertahap dengan maksud agar diperoleh hasil yang maksimal. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:
- (1) Tahap 1
Menentukan material penyusun Bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan (input) bagi perhitungan komponen struktur Bangunan.
 - (2) Tahap 2
Melakukan analisa harga satuan dengan menggunakan metode BOW yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metode unit terpasang (*unit in place method*) bagi komponen material dan fasilitas.
 - (3) 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.
 - (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 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, faktor inflasi, biaya transportasi berdasarkan informasi yang diperoleh dari buku jurnal harga satuan, kontraktor, pengembang, Dinas Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya.
- (11) Tahap 11
Proses analisis dalam sistem aplikasi DBKB merupakan proses berantai yang merupakan perpaduan dari konsep model struktur, statistik dan

penilaian. Proses analisisnya dapat dilihat dalam diagram berikut:

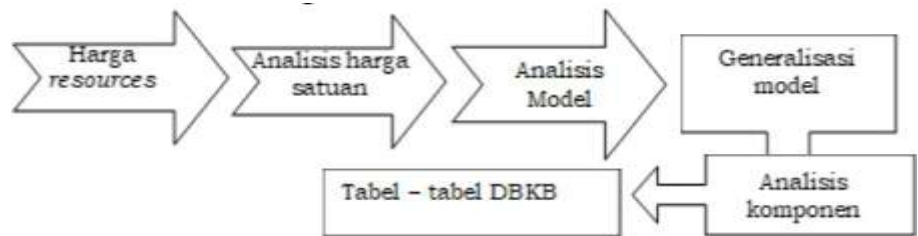


Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

c) Perhitungan biaya komponen Bangunan
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 JPB 1, 2, 4, 5, 6, 7, 12, 13, dan 16;
- (2) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas, struktur bawah, *mezzanine* 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.

Daftar biaya konstruksi Bangunan pada komponen utama per m², komponen material per m², dan komponen fasilitas menjadi bahan lampiran peraturan Kepala Daerah mengenai klasifikasi dan besarnya NJOP.

3. Penilaian dengan bantuan komputer (CAV)

a. Data yang diperlukan CAV

Pelaksanaan penilaian CAV membutuhkan data sebagai berikut:

- 1) ZNT untuk penilaian tanah
Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- 2) DBKB objek pajak standar untuk penilaian Bangunan
Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- 3) SPOP dan LSPOP untuk pendataan objek pajak
Data luas tanah dan detil 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:

1) Data Tanah dan Bangunan, seperti:

- a. Kode ZNT harus ada di tabel ZNT. Bila tidak ditemui dalam tabel, maka SPOP akan ditolak;
- b. Status wajib pajak;
- c. Pekerjaan wajib pajak;
- d. Dalam hal "Bangunan tanpa tanah" perlu dicek luas tanah
- e. = 0 dan kode ZNT tidak perlu diisi;
- f. Jenis tanah;
- g. Jumlah Bangunan;
- h. Bangunan keberapa;
- i. JPB;
- j. Luas Bangunan;
- k. Jumlah lantai Bangunan;
- l. Tahun dibangun;
- m. Tahun direnovasi;
- n. Daya listrik;
- o. Kondisi pada umumnya;
- p. Konstruksi;
- q. Atap;
- r. Dinding;
- s. Lantai;
- t. Langit-langit;
- u. Untuk Bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lapangan tenis, alat pemadam kebakaran, lift, pendingin ruangan, validasinya dilanjutkan dengan fasilitas;
- v. Untuk Bangunan bertingkat dan mempunyai kelas atau bintang tertentu seperti gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya;
- w. Untuk Bangunan perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya, validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut:
 - (1) Tinggi kolom;
 - (2) Lebar bentang;
 - (3) Daya dukung lantai;
 - (4) Keliling dinding; dan
 - (5) Luas *mezzanine*.
- x. Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan.

b. Fasilitas

- a. Kolam renang;
- b. Lapangan tenis;
- c. Alat pemadam kebakaran: hidran, penyiram air otomatis yang tergantung dari panas, alarm kebakaran;

- d. Panjang pagar;
 - e. Fasilitas AC sentral;
 - f. Jumlah AC *split*;
 - g. Jumlah AC *window*;
 - h. Jumlah saluran pesawat PABX;
 - i. Kedalaman sumur pantek;
 - j. Jumlah lift;
 - k. Jumlah tangga berjalan;
 - l. Perkerasan halaman.
- c. Tata cara perhitungan
- Proses CAV dapat dilakukan apabila data ZNT, DBKB objek pajak standar, dan data objek pajak sudah dimasukkan ke dalam komputer.
- a. Perhitungan nilai tanah
 NIR diketahui berdasarkan kode ZNT sebagaimana tercantum dalam SPOP. Untuk menentukan NJOP pajak Bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas tanah.
 - Contoh Penilaian Objek Pajak Bumi
 berupa tanah: Nilai Indikasi Rata-rata
 (NIR) = Rp100.000,-.
 Bila luas tanah = 200 m²
 maka NJOP Bumi = 200 m² x Rp100.000,-
 = Rp20.000.000,-
 - b. 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;
dan
 8. kapasitas dan letak (khusus tangki).

Tingkat penyusutan Bangunan dihitung berdasarkan umur efektif, keluasan, dan kondisi Bangunan. Adapun cara menghitung umur efektif Bangunan sebagai berikut:

(1) Bangunan secara Umum

Untuk Bangunan secara umum, penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

$$\text{umur efektif} = \text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}$$

Namun, apabila atas Bangunan tersebut dilakukan renovasi, maka cara menghitung umur efektif Bangunan menjadi:

$$\text{umur efektif} = \text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi}$$

(2) Bangunan bertingkat tinggi dan Bangunan eksklusif lainnya

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

Rumus I:

$$\text{umur efektif} = (\text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}) + 2 \frac{(\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi})}{3}$$

Namun, dalam hal $(\text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}) < 10$ dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong, maka penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

Rumus II:

$$\text{umur efektif} = \text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}$$

Sedangkan, dalam hal:

- a. $(\text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}) > 10$ dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong; atau
- b. $(\text{tahun pajak} - \text{tahun dibangun}) > 10$ dan $(\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi}) > 10$,

maka umur efektif dihitung dengan Rumus I tersebut di atas dengan menggunakan faktor $(\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi})$ adalah 10. Hal ini karena jika $(\text{tahun pajak} - \text{tahun direnovasi}) > 10$, dianggap tahun direnovasi = tahun pajak - 10.

Contoh perhitungan umur efektif Bangunan bertingkat tinggi dan Bangunan eksklusif lainnya adalah sebagai berikut:

Misalnya tahun pajak adalah tahun 2026. Untuk penghitungan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan secara manual, sebagai berikut:

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
2021	2023	$\frac{(2026 - 2021) + 2(2026 - 2023)}{3}$ $= \frac{5 + 6}{3}$ $= 4$
2021	-	$(2026 - 2021) = 5$
2013	-	$\frac{(2026 - 2013) + 2(10)}{3}$ $= \frac{13 + 20}{3}$ $= 11$
2013	2015	<p>Karena (tahun pajak – tahun direnovasi) > 10, maka:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tahun direnovasi = tahun pajak – 10 • tahun direnovasi = 2026-10 • tahun direnovasi = 2016 <p>Umur Efektif =</p> $\frac{(2026 - 2013)}{3} + \frac{2(2026 - 2016)}{3}$ $= \frac{13 + 20}{3}$ $= 11$ <p style="text-align: right;">atau</p> $\frac{(2026 - 2013)}{3} + \frac{2(10)}{3}$ $= \frac{13 + 20}{3}$ $= 11$
2013	2022	$\frac{(2026 - 2013)}{3} + \frac{2(2026 - 2022)}{3}$ $= \frac{13 + 8}{3}$ $= 7$

- c. Penyusutan Bangunan
- Penyusutan Bangunan merupakan salah satu faktor yang digunakan untuk menghitung nilai Bangunan. Penyusutan yang diterapkan dalam CAV berupa penyusutan fisik Bangunan.
- Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan atau pengganti baru Bangunan per meter persegi, umur efektif dan kondisi Bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu daftar atau tabel penyusutan.

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:

i. 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 tahapan sebagai berikut:

1. Pengumpulan Data

Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam penilaian individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

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

2. Penilaian

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

- a. Dalam penentuan nilai tanah memperhatikan:
 - a. Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
 - b. NIR dimana objek pajak berada.
- b. Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian. 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;
- f. elevasi;
- g. lebar depan (terutama untuk objek komersil);
- h. bentuk tanah;
- i. jenis hak atas tanah; dan/atau
- j. lain-lain.

Besarnya penyesuaian yang akan digunakan, sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

ii. Metode Nilai Perolehan Baru

Metode nilai perolehan baru berbasis pada pendekatan biaya yang digunakan untuk penilaian individual terhadap Bangunan.

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Pengumpulan Data

a. Pengumpulan Data Tanah

Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Di samping itu, Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut:

- a. luas;
- b. lebar depan;
- c. aksesibilitas;
- d. kegunaan;
- e. elevasi;
- f. kontur tanah;
- g. lokasi tanah;
- h. lingkungan sekitar; dan/atau
- i. data transaksi di lokasi sekitar.

b. Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data Bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

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

2. Penilaian

a. Penilaian Tanah

Penilaian tanah menggunakan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

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 penilaian dan lokasi objek pajak. Pada dasarnya, Penilaian Individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas Bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survei kuantitas.

3. Konversi NJOP

- a. 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.
- b. Nilai Bangunan 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.
- c. Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu Bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh Bangunan dan dibagi luas seluruh Bangunan. Nilai Bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Bupati.

iii. 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 sebagai berikut:

1. Pengumpulan data

Data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:

- a. 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:
 1. Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran atau pusat perbelanjaan.
 2. Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, atau tempat rekreasi.
- b. Tingkat kekosongan yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar hotel yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung bioskop dalam masa satu tahun.
- c. Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain,

misalnya pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan.

- d. Bagian pengusaha biasanya sebesar 25% (dua puluh lima persen) s.d. 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- e. Tingkat kapitalisasi yang besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.
- f. Formulir LKOK yang berfungsi untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan.

2. Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan nilai jual pengganti dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, yaitu:

a. 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 tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak, dan asuransi.
- e. Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu 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.

b. 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

3. Penentuan Nilai Jual Pengganti

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

- a. Menentukan nilai properti.

Hal ini dapat diperoleh melalui 2 (dua) cara:

- a. Transaksi jual beli.
 - b. Nilai investasi ditambah keuntungan.
- b. Menentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.

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

- c. Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) di suatu kota, diperlukan banyak data dan analisis.

Contoh perhitungan tingkat kapitalisasi sebagai berikut:

Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual wajar Rp500 Juta dan pendapatan bersihnya setahun Rp45 Juta.

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

Dari semua data yang terkumpul tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan di atas, selanjutnya ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

c. Penjaminan Mutu Hasil Penilaian PBB-P2

Dalam rangka menjaga keakuratan NJOP hasil Penilaian PBB-P2, khususnya untuk Penilaian Massal, Pemerintah Daerah melaksanakan penjaminan mutu atas hasil Penilaian PBB-P2. Secara berkala, Pemerintah Daerah melaksanakan pengukuran rata-rata rasio NJOP dibandingkan dengan harga pasar dan/atau pengukuran tendensi sentral. Dalam hal hasil pengukuran tersebut belum/tidak menunjukkan nilai yang sesuai dengan nilai standar, maka Bupati melakukan penilaian kembali atas NJOP, baik melalui penilaian kembali untuk 1 (satu) wilayah tertentu, ZNT tertentu, dan/atau objek pajak tertentu.

Adapun teknis perhitungan adalah sebagai berikut:

- i. Pengukuran rata- rata rasio perbandingan NJOP dibandingkan dengan harga pasar

Rumus rata-rata rasio perbandingan nilai NJOP dibandingkan dengan harga pasar =

$$\frac{\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}}}{n}$$

Keterangan:

$$\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}} = \text{jumlah seluruh rasio}$$

n = ukuran sampel

Hasil pengukuran tersebut menjadi salah satu dasar penilaian kembali dalam rangka pemutakhiran NJOP Bumi dan Bangunan agar mendekati harga pasar.

Selanjutnya, pemerintah Daerah dapat menetapkan angka acuan tertentu yang dapat digunakan sebagai standar rasio perbandingan NJOP dengan harga pasar yang disesuaikan dengan kondisi Daerah masing-masing.

- ii. Pengukuran tendensi sentral

Pengukuran ini digunakan untuk menilai kesesuaian NJOP pada suatu Daerah. Pengukuran ini dilakukan dengan terlebih dahulu menghitung rata-rata, nilai tengah, dan rata-rata tertimbang atas perbandingan NJOP dibagi harga pasar.

- 1. rata-rata

$$\text{rata-rata} = \frac{\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}}}{n}$$

Keterangan:

$$\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}} = \text{jumlah seluruh rasio}$$

n = ukuran sampel

- 2. nilai tengah

angka tengah yang diperoleh dengan mengurutkan dari nilai rasio terendah sampai nilai tertinggi.

- 3. rata-rata tertimbang

$$\text{rata-rata tertimbang} = \frac{\sum NJOP}{\sum \text{harga pasar}}$$

Keterangan:

$\sum NJOP$ = total jumlah NJOP

$\sum \text{harga pasar}$ = total jumlah harga pasar

Kemudian, standar nilai pengukuran dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

a. rata-rata dibagi nilai tengah

Pengukuran	Nilai	Interpretasi
rata-rata/nilai tengah	$> 1,10$ (110%)	<i>over assessment</i>
rata-rata/nilai tengah	$< 0,9$ (90%)	<i>under assessment</i>
rata-rata/nilai tengah	$0,9$ (90%) \leq rata-rata/nilai tengah $\leq 1,10$ (110%)	proporsional

b. rata-rata dibagi rata-rata tertimbang

Pengukuran	Nilai	Interpretasi
rata-rata/nilai tengah	$> 1,10$ (110%)	<i>regresivitas</i>
rata-rata/nilai tengah	$< 0,9$ (90%)	<i>progresivitas</i>
rata-rata/nilai tengah	$0,9$ (90%) \leq rata-rata/ rata-rata tertimbang $\leq 1,10$ (110%)	proporsional

Hasil pengukuran tersebut menjadi salah satu dasar penilaian kembali dalam rangka pemutakhiran NJOP Bumi dan Bangunan agar mendekati harga pasar.

BUPATI BANTUL,

ttd

ABDUL HALIM MUSLIH

LAMPIRAN II
 PERATURAN BUPATI BANTUL
 NOMOR 75 TAHUN 2025
 TENTANG
 PERUBAHAN PERATURAN BUPATI NOMOR
 16 TAHUN 2024 TENTANG KETENTUAN
 UMUM DAN TATA CARA PEMUNGUTAN
 PAJAK DAERAH

HARGA DASAR PEMASANGAN DAN PEMELIHARAAN

NO	JENIS REKLAME	SATUAN	BAHAN/KOMPONEN	MASA PAJAK	HDPP (Rp)
1	Reklame Papan				
	a. Bando	M2	Besi/logam/bahan lainnya dan lampu sinar	1 Tahun	490,000
	b. Billboard:				
	1) Disinari (ditanam)	M2	Besi/logam/bahan lainnya dan lampu sinar	1 Tahun	390,000
	2) Disinari (ditempel)	M2	Besi/logam/bahan lainnya dan lampu sinar	1 Tahun	340,000
	3) Tidak Disinari(ditanam)	M2	Besi/logam/bahan lainnya	1 Tahun	340,000
	4) Tidak Disinari(ditempel)	M2	Besi/logam/bahan lainnya	1 Tahun	240.000
	c. Papan Merk dan ThinPlate				
	1) Disinari (ditanam)	M2	Kayu/plastik/seng/sejenis dan lampu sinar	1 Tahun	340,000
	2) Disinari (ditempel)	M2	Kayu/plastik/seng/sejenis dan lampu sinar	1 Tahun	290,000
	3) Tidak Disinari(ditanam)	M2	Kayu/plastik/seng/sejenis	1 Tahun	340,000
	4) Tidak Disinari(ditempel)	M2	Kayu/plastik/seng/sejenis	1 Tahun	240,000
	d. Neonsign / Neon Box				
	1) Ditanam	M2	Fiber/plastik kaca/sejenisnya dan komponen elektronik	1 Tahun	390.000
	2) Ditempel	M2	Fiber/plastik kaca/sejenisnya dan komponen elektronik	1 Tahun	340,000
	e. Shop Sign	M2		1 Tahun	75,000
2.	Megatron / Videotron dan LED	M2	Komponen elektronik	1 Tahun	1.050.000
3.	Reklame Udara (Balon Udara)	buah	Gas dan plastik/sejenisnya	1 Hari	200,000
4.	Branding	M2	Cat tembok, cat minyak dansejenisnya	1 Tahun	85,000
5.	Reklame Kain				
	a. Kain spanduk	M2	Kain	2 Minggu	7.500
	b. Kain Rontek	M2	Kain	3 Minggu	6.500
	c. Kain Umbul-umbul	M2	Kain	4 Minggu	7.500
6.	Reklame Merekat / Poster				
	a. Berwarna		Kertas/plastik dan sejenisnya	1Minggu/10 lembar	85,500 162,000
	1) s/d 1/4 m2				
	2) > 1/4 m2 - 1/2 m2				
	b. Tidak Berwarna		Kertas/plastik dan sejenisnya	1 Minggu	78,750 157,500
	1) s/d 1/4 m2				
	2) > 1/4 m2 - 1m2				
7.	Reklame Selebaran				
	a. Berwarna	Lembar	Kertas dan sejenisnya	1 Minggu/50 lembar	40,500 81,000
	1) s/d 1/4 m2				
	2) > 1/4 m2 - 1/2 m2				

	b. Tidak Berwarna 1) s/d 1/4 m2 2) > 1/4 m2 - 1/2 m2	Lembar	Kertas dan sejenisnya	1 Minggu	36,000 40,500
8	Reklame Berjalan				
	Kendaraan Bermotor 1) Harian/m2 2) Mingguan/M2 3) Bulanan/M2 4) Triwulanan/M2 5) Semester/M2 6) Tahunan/M2	Unit	Besi/Logam/bahan lainnya	1 Hari 1 Minggu 1 Bulan 3 Bulan 6 Bulan 1 Tahun	13.500 27.000 54.000 112.000 225.000 427.000
9	Reklame Suara	Kali	Komponen Elektronik	1 Hari	6.750
10	Reklame Slide / Film a. Film b. Slide 1) Dengan Suara 2) Tanpa Suara	Kali	Komponen elektronik	1 Minggu 15 detik Tayang tayang	3.600 1.350 900
11	Reklame Peragaan	Kali	Alat peraga lainnya	1 hari	427.500

BUPATI BANTUL,

ttd

ABDUL HALIM MUSLIH

LAMPIRAN IVA
 PERATURAN BUPATI
 NOMOR 75 TAHUN 2025
 TENTANG
 PERUBAHAN PERATURAN BUPATI NOMOR
 16 TAHUN 2024 TENTANG KETENTUAN
 UMUM DAN TATA CARA PEMUNGUTAN
 PAJAK DAERAH

FORMULA PENGHITUNGAN NPA, PENGHITUNGAN HAB,
 DAN KOMPONEN PENENTUAN NPA

A. FORMULA PENGHITUNGAN NPA

1. Rumus Penghitungan NPA

$$NPA = HAB \times BAT$$

2. Rumus perhitungan HAB

$$HAB = BPH + BPL$$

3. Rumus Perhitungan BPH

$$BPH = \frac{\text{Biaya Pembangunan dan Pemeliharaan Sumur Imbuhan}}{\text{Volume Pengambilan Selama Umur Produksi}}$$

4. Rumus Penghitungan BPL

$$BPL = \frac{\text{Biaya Pembangunan,Operasional dan Pemeliharaan Sumur Pantau}}{\text{Volume Pengambilan Selama Umur Produksi}}$$

5. Rumus Penghitungan BAT

$$BAT = 60\% S + 40\% P$$

B. PENGHITUNGAN HAB DI DIY

1. Penghitungan BPH

Tabel 1. Penghitungan BPH dengan penghitungan Volume Pengambilan Selama umur produksi 10 tahun

No.	Kabupaten/ Kota	Penghitungan	Nilai BPH (Rp./m ³)
1.	Kota Yogyakarta	$BPH = \frac{Rp\ 285.879.422}{525.600}$	544
2.	Sleman	$BPH = \frac{Rp\ 273.237.207}{525.600}$	520
3.	Bantul	$BPH = \frac{Rp\ 255.605.824}{525.600}$	486

No.	Kabupaten/ Kota	Penghitungan	Nilai BPH (Rp./m ³)
4.	Kulon Progo	$BPH = \frac{Rp\ 421.928.401}{788.400}$	535
5.	Gunungkidul	$BPH = \frac{Rp\ 512.223.885}{1.130.040}$	453

2. Penghitungan BPL

Tabel 1. Penghitungan BPH dengan penghitungan Volume Pengambilan Selama umur produksi 10 tahun

No.	Kabupaten/ Kota	Penghitungan	Nilai BPL (Rp./m ³)
1.	Kota Yogyakarta	$BPL = \frac{Rp\ 387.013.986}{525.600}$	736
2.	Sleman	$BPL = \frac{Rp\ 373.275.703}{525.600}$	710
3.	Bantul	$BPL = \frac{Rp\ 354.059.804}{525.600}$	674
4.	Kulon Progo	$BPL = \frac{Rp\ 523.990.402}{788.400}$	665
5.	Gunungkidul	$BPL = \frac{Rp\ 617.698.216}{1.130.040}$	547

3. Penghitungan HAB

Tabel 1. Penghitungan BPH dengan penghitungan Volume Pengambilan Selama umur produksi 10 tahun

No.	Kabupaten/ Kota	Penghitungan (BPH + BPL)	Nilai HAB (Rp./m ³)
1.	Kota Yogyakarta	544 + 736	1.280
2.	Sleman	520 + 710	1.230
3.	Bantul	486 + 674	1.160
4.	Kulon Progo	535 + 665	1.200
5.	Gunungkidul	453 + 547	1.000

C.KOMPONEN PENENTUAN NPA

1. Komponen Sumber Daya Alam (S)

Tabel 1. Penghitungan Bobot secara Eksponensial dari Nilai Peringkat

No.	Kriteria	Peringkat	Bobot
1.	Air Tanah kualitas baik, ada Sumber Air alternatif	4	16
2.	Air Tanah kualitas baik, tidak ada Sumber Air alternatif	3	9
3.	Air Tanah kualitas tidak baik, ada Sumber Air alternatif	2	4
4.	Air Tanah kualitas tidak baik, tidak ada Sumber Air alternatif	1	1

2. Indikator kriteria dalam Komponen S adalah sebagai berikut :

- a. Indikator Kualitas Air Tanah adalah berdasarkan :
 - 1) Zona Konservasi Air Tanah yang telah ditetapkan oleh menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang energi dan sumber daya mineral,
 - 2) Standar Baku Mutu Kesehatan Lingkungan (SBMKL) yang mengacu pada peraturan menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang kesehatan, atau
 - 3) Dalam hal angka 1) di atas belum ditetapkan, kajian aktual terkait sumber daya Air Tanah yang mengacu pada peraturan menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang energi dan sumber daya mineral.
- b. Indikator keberadaan Sumber Air Alternatif adalah berdasarkan :
 - 1) Bagi pengguna Air Tanah bukan badan usaha milik daerah (BUMD) penyelenggara sistem penyediaan air minum (SPAM) :
 - a) Surat Keterangan Air Permukaan dari unit pelaksana teknis kementerian pengampu kewenangan sumber daya air,
 - b) Surat Keterangan suplai air baku/ air bersih dari penyelenggara SPAM ke pengguna Air Tanah,
 - c) terdapatnya suplai air baku/ air bersih dari penyelenggara SPAM ke pengguna Air Tanah,
 - d) terdapatnya jaringan suplai air baku/ air bersih yang dikelola oleh penyelenggara SPAM yang berjarak kurang dari/ sama dengan 50 meter dari batas pemanfaatan ruang pengguna Air Tanah yang terdekat, atau
 - e) terdapatnya pemanfaatan Air Permukaan (mata air, sungai, danau, waduk, rawa atau sumber Air Permukaan lainnya).
 - 2) Bagi pengguna Air Tanah berupa BUMD penyelenggara SPAM :
 - a) terdapatnya suplai air baku/ air bersih dari BUMD penyelenggara SPAM Regional ke reservoir yang dikelola oleh BUMD penyelenggara SPAM,
 - b) terdapatnya jaringan suplai air baku/ air bersih yang dikelola oleh BUMD penyelenggaraan SPAM Regional yang berjarak kurang dari/ sama dengan 200 meter dari batas pemanfaatan ruang reservoir atau jaringan transmisi yang dikelola BUMD penyelenggaraan SPAM yang terdekat, atau
 - c) terdapatnya pemanfaatan/ pengambilan Air Permukaan (mata air, sungai, danau, waduk, rawa atau sumber Air Permukaan lainnya) ke reservoir yang dikelola oleh BUMD penyelenggara SPAM.

Pengambilan Air Tanah pada sumur – sumur BUMD penyelenggara SPAM yang menyuplai reservoir – reservoir sebagaimana huruf a) s.d c) di atas dimasukkan dalam kriteria “ada Sumber Air Alternatif”.

3. Komponen Peruntukan dan Pengelolaan (P)

Tabel 2. Nilai Berdasarkan kelompok Volume Pengambilan dan Peruntukan yang Dihitung secara Progresif

No.	Volume Pengambilan	0 – 50 m ³	> 50 – 500 m ³	> 500 – 1.000 m ³	> 1.000 – 2.500 m ³	> 2.500 m ³
	Peruntukan					
1.	Kelompok 1	9	13,50	20,25	30,38	45,56

No.	Volume Pengambilan Peruntukan	0 – 50 m ³	> 50 – 500 m ³	> 500 – 1.000 m ³	> 1.000 – 2.500 m ³	> 2.500 m ³
2.	Kelompok 2	7	10,50	15,75	23,63	35,44
3.	Kelompok 3	5	7,50	11,25	16,88	25,31
4.	Kelompok 4	3	4,50	6,75	10,13	15,19
5.	Kelompok 5	1	1,50	2,25	3,38	5,06

D. PERHITUNGAN NILAI PEROLEHAN AIR TANAH (NPA)

1. AIR TANAH KUALITAS BAIK, ADA SUMBER AIR ALTERNATIF

No	Peruntukan	Komponen Pengambilan (<i>m³</i>)	Komponen Sumberdaya Alam (<i>60% S</i>)	Komponen Peruntukan dan Pengelolaan (<i>40% P</i>)	BAT <i>60%S + 40%P</i>	HAB (<i>Rp/m3</i>)	NPA (<i>HAB × BAT</i>) (<i>Rp/m³</i>)
1	Kelompok 1	0 - 50	16 × 60% = 9,6	9,00 × 40% = 3,60	13,20	1.160	15.312
		51 - 500	16 × 60% = 9,6	13,50 × 40% = 5,40	15,00	1.160	17.400
		501 - 1.000	16 × 60% = 9,6	20,25 × 40% = 8,10	17,70	1.160	20.532
		1.001 - 2.500	16 × 60% = 9,6	30,38 × 40% = 12,15	21,75	1.160	25.232
		> 2.500	16 × 60% = 9,6	45,56 × 40% = 18,22	27,82	1.160	32.276
2	Kelompok 2	0 - 50	16 × 60% = 9,6	7,00 × 40% = 2,80	12,40	1.160	14.384
		51 - 500	16 × 60% = 9,6	10,50 × 40% = 4,20	13,80	1.160	16.008
		501 - 1.000	16 × 60% = 9,6	15,75 × 40% = 6,30	15,90	1.160	18.444
		1.001 - 2.500	16 × 60% = 9,6	23,63 × 40% = 9,45	19,05	1.160	22.100
		> 2.500	16 × 60% = 9,6	35,44 × 40% = 14,18	23,78	1.160	27.580
3	Kelompok 3	0 - 50	16 × 60% = 9,6	5,00 × 40% = 2,00	11,60	1.160	13.456
		51 - 500	16 × 60% = 9,6	7,50 × 40% = 3,00	12,60	1.160	14.616
		501 - 1.000	16 × 60% = 9,6	11,25 × 40% = 4,50	14,10	1.160	16.356
		1.001 - 2.500	16 × 60% = 9,6	16,88 × 40% = 6,75	16,35	1.160	18.968
		> 2.500	16 × 60% = 9,6	25,31 × 40% = 10,12	19,72	1.160	22.880
4	Kelompok 4	0 - 50	16 × 60% = 9,6	3,00 × 40% = 1,20	10,80	1.160	12.528
		51 - 500	16 × 60% = 9,6	4,50 × 40% = 1,80	11,40	1.160	13.224
		501 - 1.000	16 × 60% = 9,6	6,75 × 40% = 2,70	12,30	1.160	14.268
		1.001 - 2.500	16 × 60% = 9,6	10,13 × 40% = 4,05	13,65	1.160	15.836
		> 2.500	16 × 60% = 9,6	15,19 × 40% = 6,08	15,68	1.160	18.184
5	Kelompok 5	0 - 50	16 × 60% = 9,6	1,00 × 40% = 0,40	10,00	1.160	11.600
		51 - 500	16 × 60% = 9,6	1,50 × 40% = 0,60	10,20	1.160	11.832
		501 - 1.000	16 × 60% = 9,6	2,25 × 40% = 0,90	10,50	1.160	12.180
		1.001 - 2.500	16 × 60% = 9,6	3,38 × 40% = 1,35	10,95	1.160	12.704
		> 2.500	16 × 60% = 9,6	5,06 × 40% = 2,02	11,62	1.160	13.484

2. AIR TANAH KUALITAS BAIK, TIDAK ADA SUMBER AIR ALTERNATIF

No	Peruntukan	Komponen Pengambilan (<i>m³</i>)	Komponen Sumberdaya Alam (<i>60% S</i>)	Komponen Peruntukan dan Pengelolaan (<i>40% P</i>)	BAT <i>60%S + 40%P</i>	HAB (<i>Rp/m3</i>)	NPA (<i>HAB × BAT</i>) (<i>Rp/m³</i>)
1	Kelompok 1	0 - 50	9 × 60% = 5,4	9,00 × 40% = 3,60	9,00	1.160	10.440
		51 - 500	9 × 60% = 5,4	13,50 × 40% = 5,40	10,80	1.160	12.528
		501 - 1.000	9 × 60% = 5,4	20,25 × 40% = 8,10	13,50	1.160	15.660
		1.001 - 2.500	9 × 60% = 5,4	30,38 × 40% = 12,15	17,55	1.160	20.360
		> 2.500	9 × 60% = 5,4	45,56 × 40% = 18,22	23,62	1.160	27.404
2	Kelompok 2	0 - 50	9 × 60% = 5,4	7,00 × 40% = 2,80	8,20	1.160	9.512
		51 - 500	9 × 60% = 5,4	10,50 × 40% = 4,20	9,60	1.160	11.136
		501 - 1.000	9 × 60% = 5,4	15,75 × 40% = 6,30	11,70	1.160	13.572
		1.001 - 2.500	9 × 60% = 5,4	23,63 × 40% = 9,45	14,85	1.160	17.228
		> 2.500	9 × 60% = 5,4	35,44 × 40% = 14,18	19,58	1.160	22.708

3	Kelompok 3	0 - 50	9 × 60% = 5,4	5,00 × 40% = 2,00	7,40	1.160	8.584
		51 - 500	9 × 60% = 5,4	7,50 × 40% = 3,00	8,40	1.160	9.744
		501 - 1.000	9 × 60% = 5,4	11,25 × 40% = 4,50	9,90	1.160	11.484
		1.001 - 2.500	9 × 60% = 5,4	16,88 × 40% = 6,75	12,15	1.160	14.096
		> 2.500	9 × 60% = 5,4	25,31 × 40% = 10,12	15,52	1.160	18.008
4	Kelompok 4	0 - 50	9 × 60% = 5,4	3,00 × 40% = 1,20	6,60	1.160	7.656
		51 - 500	9 × 60% = 5,4	4,50 × 40% = 1,80	7,20	1.160	8.352
		501 - 1.000	9 × 60% = 5,4	6,75 × 40% = 2,70	8,10	1.160	9.396
		1.001 - 2.500	9 × 60% = 5,4	10,13 × 40% = 4,05	9,45	1.160	10.964
		> 2.500	9 × 60% = 5,4	15,19 × 40% = 6,08	11,48	1.160	13.312
5	Kelompok 5	0 - 50	9 × 60% = 5,4	1,00 × 40% = 0,40	5,80	1.160	6.728
		51 - 500	9 × 60% = 5,4	1,50 × 40% = 0,60	6,00	1.160	6.960
		501 - 1.000	9 × 60% = 5,4	2,25 × 40% = 0,90	6,30	1.160	7.308
		1.001 - 2.500	9 × 60% = 5,4	3,38 × 40% = 1,35	6,75	1.160	7.832
		> 2.500	9 × 60% = 5,4	5,06 × 40% = 2,02	7,42	1.160	8.612

3. AIR TANAH KUALITAS TIDAK BAIK, ADA SUMBER AIR ALTERNATIF

No	Peruntukan	Komponen Pengambilan (<i>m³</i>)	Komponen Sumberdaya Alam (60% <i>S</i>)	Komponen Peruntukan dan Pengelolaan (40% <i>P</i>)	BAT <i>60%S + 40%P</i>	HAB (<i>Rp/m3</i>)	NPA (<i>HAB × BAT</i>) (<i>Rp/m³</i>)
1	Kelompok 1	0 - 50	4 × 60% = 2,4	9,00 × 40% = 3,60	6,00	1.160	6.960
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	13,50 × 40% = 5,40	7,80	1.160	9.048
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	20,25 × 40% = 8,10	10,50	1.160	12.180
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	30,38 × 40% = 12,15	14,55	1.160	16.880
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	45,56 × 40% = 18,22	20,62	1.160	23.924
2	Kelompok 2	0 - 50	4 × 60% = 2,4	7,00 × 40% = 2,80	5,20	1.160	6.032
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	10,50 × 40% = 4,20	6,60	1.160	7.656
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	15,75 × 40% = 6,30	8,70	1.160	10.092
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	23,63 × 40% = 9,45	11,85	1.160	13.748
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	35,44 × 40% = 14,18	16,58	1.160	19.228
3	Kelompok 3	0 - 50	4 × 60% = 2,4	5,00 × 40% = 2,00	4,40	1.160	5.104
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	7,50 × 40% = 3,00	5,40	1.160	6.264
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	11,25 × 40% = 4,50	6,90	1.160	8.004
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	16,88 × 40% = 6,75	9,15	1.160	10.616
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	25,31 × 40% = 10,12	12,52	1.160	14.528
4	Kelompok 4	0 - 50	4 × 60% = 2,4	3,00 × 40% = 1,20	3,60	1.160	4.176
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	4,50 × 40% = 1,80	4,20	1.160	4.872
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	6,75 × 40% = 2,70	5,10	1.160	5.916
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	10,13 × 40% = 4,05	6,45	1.160	7.484
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	15,19 × 40% = 6,08	8,48	1.160	9.832
5	Kelompok 5	0 - 50	4 × 60% = 2,4	1,00 × 40% = 0,40	2,80	1.160	3.248
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	1,50 × 40% = 0,60	3,00	1.160	3.480
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	2,25 × 40% = 0,90	3,30	1.160	3.828
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	3,38 × 40% = 1,35	3,75	1.160	4.352
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	5,06 × 40% = 2,02	4,42	1.160	5.132

4. AIR TANAH KUALITAS TIDAK BAIK, TIDAK ADA SUMBER AIR ALTERNATIF

No	Peruntukan	Komponen Pengambilan (<i>m³</i>)	Komponen Sumberdaya Alam (60% <i>S</i>)	Komponen Peruntukan dan Pengelolaan (40% <i>P</i>)	BAT <i>60%S + 40%P</i>	HAB (<i>Rp/m3</i>)	NPA (<i>HAB × BAT</i>) (<i>Rp/m³</i>)
1	Kelompok 1	0 - 50	4 × 60% = 2,4	9,00 × 40% = 3,60	6,00	1.160	6.960
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	13,50 × 40% = 5,40	7,80	1.160	9.048
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	20,25 × 40% = 8,10	10,50	1.160	12.180
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	30,38 × 40% = 12,15	14,55	1.160	16.880
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	45,56 × 40% = 18,22	20,62	1.160	23.924
2	Kelompok 2	0 - 50	4 × 60% = 2,4	7,00 × 40% = 2,80	5,20	1.160	6.032
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	10,50 × 40% = 4,20	6,60	1.160	7.656
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	15,75 × 40% = 6,30	8,70	1.160	10.092
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	23,63 × 40% = 9,45	11,85	1.160	13.748
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	35,44 × 40% = 14,18	16,58	1.160	19.228

No	Peruntukan	Komponen Pengambilan (<i>m³</i>)	Komponen Sumberdaya Alam (60% <i>S</i>)	Komponen Peruntukan dan Pengelolaan (40% <i>P</i>)	BAT <i>60%S + 40%P</i>	HAB (<i>Rp/m3</i>)	NPA (<i>HAB × BAT</i>) (<i>Rp/m³</i>)
3	Kelompok 3	0 - 50	4 × 60% = 2,4	5,00 × 40% = 2,00	4,40	1.160	5.104
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	7,50 × 40% = 3,00	5,40	1.160	6.264
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	11,25 × 40% = 4,50	6,90	1.160	8.004
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	16,88 × 40% = 6,75	9,15	1.160	10.616
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	25,31 × 40% = 10,12	12,52	1.160	14.528
4	Kelompok 4	0 - 50	4 × 60% = 2,4	3,00 × 40% = 1,20	3,60	1.160	4.176
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	4,50 × 40% = 1,80	4,20	1.160	4.872
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	6,75 × 40% = 2,70	5,10	1.160	5.916
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	10,13 × 40% = 4,05	6,45	1.160	7.484
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	15,19 × 40% = 6,08	8,48	1.160	9.832
5	Kelompok 5	0 - 50	4 × 60% = 2,4	1,00 × 40% = 0,40	2,80	1.160	3.248
		51 - 500	4 × 60% = 2,4	1,50 × 40% = 0,60	3,00	1.160	3.480
		501 - 1.000	4 × 60% = 2,4	2,25 × 40% = 0,90	3,30	1.160	3.828
		1.001 - 2.500	4 × 60% = 2,4	3,38 × 40% = 1,35	3,75	1.160	4.352
		> 2.500	4 × 60% = 2,4	5,06 × 40% = 2,02	4,42	1.160	5.132

BUPATI BANTUL,

ttd

ABDUL HALIM MUSLIH