



# **BUPATI TAPANULI UTARA**

## **PROVINSI SUMATERA UTARA**

PERATURAN BUPATI TAPANULI UTARA

NOMOR 53 TAHUN 2020

TENTANG

TATA CATA ANALISA PENYEMPURNAAN

NILAI INDIKASI RATA-RATA DAN ZONA NILAI TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA,

BUPATI TAPANULI UTARA,

- Menimbang : a. bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 53 Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 01 Tahun 2019, serta menyadari akan peranan penting Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah yang semakin strategis untuk berbagai kepentingan, jelas menuntut suatu kualitas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dapat dipertanggungjawabkan kewajarannya dari semua aspek, baik secara formal maupun material, perlu upaya konkrit dengan cara melakukan Analisa Penyempurnaan Nilai Indikasi Rata-Rata dan Zona Nilai Tanah (ZNT);
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Tata Cara Analisa Penyempurnaan Nilai Indikasi Rata-Rata dan Zona Nilai Tanah yang dituangkan dalam Peraturan Bupati Tapanuli Utara.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 7 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara Jo. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1964 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi Jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1998 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Toba Samosir dan Kabupaten Daerah Tingkat II Mandailing Natal Jo.

Undang-Undang Nomor 09 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Nias Selatan, Kabupaten Pakpak Bharat dan Kabupaten Humbang Hasundutan di Propinsi Sumatera Utara;

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 01 Tahun 2019;
7. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 12 Tahun 2010 tentang Retribusi Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 02 Tahun 2019;
8. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 09 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Tapanuli Utara.

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA ANALISA PENYEMPURNAAN NILAI INDIKASI RATA-RATA DAN ZONA NILAI TANAH



# BAB I

## KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tapanuli Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Tapanuli Utara.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah DPRD Kabupaten Tapanuli Utara.
5. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Tapanuli Utara.
8. Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah, yang selanjutnya disebut Badan, adalah Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Tapanuli Utara.
9. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Tapanuli Utara.
10. Penilai Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilai PBB, adalah Pegawai Negeri Sipil yang mempunyai latar belakang pendidikan formal sebagai penilai pajak bumi dan bangunan yang diberi tugas, tanggung jawab, wewenang dan hak secara penuh oleh pejabat yang berwenang untuk melakukan kegiatan pendataan dan penilaian pajak bumi bangunan.
11. Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan adalah rangkaian kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar sebagai pengenaan pajak dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.
12. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak yang mempunyai karakter khusus.

13. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut Computer Assisted Valuation (CAV).
14. Pendekatan Biaya, adalah cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
15. Pendekatan Data Pasar, adalah cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan.
16. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan, adalah, cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari objek pajak tersebut.
17. Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang tentang oleh orang pribadi atan badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
18. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
19. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten.
20. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan pedalaman dan/atau laut.
21. Basis Data adalah kumpulan informasi objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu serta disimpan dalam media penyimpanan data.
22. Pemutakhiran Basis Data (*updating*) adalah pekerjaan yang dilakukan untuk menyesuaikan data yang disimpan di dalam basisdata dengan data yang sebenarnya di lapangan.
23. Blok adalah Zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/ kelurahan. Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu desa/kelurahan.



24. Data Harga Jual adalah Data atau informasi mengenai jual beli tanah dan atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat PPAT, Notaris PPAT, aparat desa/kelurahan, iklan media cetak, dan lain-lain.
25. Gambar Sket adalah Gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
26. Nomor Objek Pajak adalah Nomor Identifikasi Objek Pajak (termasuk objek yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (3) Undang-undang Nomor 28 tahun 2009) yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
27. Nilai Indikasi Rata-rata adalah Nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
28. Objek Acuan adalah Suatu objek yang mewakili, dari sejumlah objek yang serupa atau sejenis yang nilainya telah diketahui, dan telah berfungsi sebagai objek acuan dalam melakukan penilaian objek khusus secara individual.
29. Peta wilayah adalah peta yang menggambarkan suatu wilayah administrasi pemerintahan misalnya kotamadya/kabupaten atau kecamatan, desa/kelurahan dengan skala 1 : 10.000, 1 : 25.000. Peta ini menggambarkan batas wilayah masing-masing daerah dengan diberikan legenda atau keterangan serta detil penting lainnya.
30. Peta desa/kelurahan adalah suatu peta yang menggambarkan secara detail wilayah suatu desa/kelurahan dengan menyajikan suatu letak dan bentuk masing-masing blok, yang dilengkapi dengan nomor blok, luas setiap blok, simbol serta atribut lainnya. Peta desa/kelurahan dibuat dengan skala 1 : 5.000 dan peta wilayah kelurahan untuk wilayah kota dibuat dengan skala 1 : 2.500.
31. Peta Blok adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau batas buatan manusia, seperti jalan, selokan, sungai, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
32. Peta Digital adalah Peta yang mempunyai format digital, mempunyai besaran vektor, dan tersimpan dalam media komputer.

33. Peta Zona Nilai Tanah adalah Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas zona nilai tanah tidak terikat kepada batas blok.
34. Ploting adalah Pencetakan peta digital ke media kertas/drafting film/kalkir.
35. Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
36. 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.
37. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

## BAB II

### BASIS DATA PBB

#### Pasal 2

Basis Data PBB adalah data objek dan subjek PBB Perdesaaan dan Perkotaan yang berasal dari kegiatan pendaftaran, pendataan dan penilaian, serta pengolahan data objek dan subjek PBB dengan bantuan komputer pada suatu wilayah tertentu, yang dilakukan oleh Badan maupun pihak ketiga. Jenis Basis Data PBB mempunyai kode NOP dengan digit terakhir adalah 0 atau 7.



33. Peta Zona Nilai Tanah adalah Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas zona nilai tanah tidak terikat kepada batas blok.
34. Ploting adalah Pencetakan peta digital ke media kertas/drafting film/kalkir.
35. Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
36. 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.
37. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

## BAB II

### BASIS DATA PBB

#### Pasal 2

Basis Data PBB adalah data objek dan subjek PBB Perdesaaan dan Perkotaan yang berasal dari kegiatan pendaftaran, pendataan dan penilaian, serta pengolahan data objek dan subjek PBB dengan bantuan komputer pada suatu wilayah tertentu, yang dilakukan oleh Badan maupun pihak ketiga. Jenis Basis Data PBB mempunyai kode NOP dengan digit terakhir adalah 0 atau 7.

BAB III  
PROSEDUR ANALISA PENYEMPURNAAN NIR/ZNT  
BASIS DATA PBB

Pasal 3

Prosedur analisa penyempurnaan NIR/ZNT basis data PBB adalah sebagai berikut:

- a. persiapan;
- b. standarisasi nama jalan/alamat;
- c. pengumpulam data harga jual;
- d. kompilasi data harga jual;
- e. rekapitulasi data dan plotting harga jual;
- f. pembuatan peta taburan data harga jual dan batas imajiner ZNT;
- g. penentuan objek acuan;
- h. analisis penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR);
- i. pembuatan peta ZNT/NIR akhir;
- j. pembuatan hasil akhir/laporan.

Bagian Kesatu

Persiapan

Pasal 4

Tahap persiapan meliputi kegiatan-kegiatan:

- a. menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan Pembuatan ZNT, meliputi Peta Wilayah, Peta Desa/Kelurahan, Peta Zona Nilai Tanah dan Peta Blok;
- b. menyiapkan data-data yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR/ZNT lama, SK Klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi;
- c. menyiapkan data-data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah, seperti data Jenis Penggunaan Tanah dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, data potensi pengembangan wilayah berdasarkan Rencana Kota, data-data spesifik dari BPN, dan sebagainya;
- d. pembuatan Rencana Pelaksanaan (meliputi personil, biaya serta jadwal kegiatan).



Bagian Kedua  
Standarisasi Nama Jalan/Alamat

Pasal 5

Penulisan nama jalan/alamat dalam Lampiran Keputusan Bupati tentang klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB sangat beragam dan tidak baku. Agar dapat digunakan sebagai penunjuk relatif letak objek pajak, maka harus dilakukan standarisasi nama jalan/alamat dengan menggunakan Formulir 1 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bnpati ini. Contoh standarisasi nama jalan/alamat sebagaimana dibawah ini :

FORMULIR STANDARISASI NAMA JALAN/ALAMAT

NO.	NAMA JALAN/ALAMAT	
	LAMA	BARU
1	SM. RAJA	SISINGAMANGARAJA
2	KOMP. KMB	KOMPLEKS KMB

Tabe1 1. Contoh Standarisasi Nama Jalan/Alamat

Setelah diisi dengan lengkap dan benar, formulir ini dikirim ke Seksi Pengolahan Data dan Penetapan untuk dilakukan pemutakhiran nama jalan/alamat. Selanjutnya Lampiran Klasifikasi dan Besarnya NJOP tersebut dicetak kembali untuk mengetahui jumlah kelas bumi dalam satu nama jalan/alamat. Berikut adalah contoh hasil cetakan standarisasi nama jalan/alamat :

BLOK	NAMA JALAN	KODE ZNT	KELAS BUMI	PENGGOLONGAN NILAI JUAL BUMI	KET. NILAI JUAL
000	SISINGAMANGAR AJA	BZ	067	784.000 s/d 855.000	802.000
000	KOMPLEKS KMB	AS	073	308.000 s/d 362.000	335.000
000	TB. SIMATUPANG	AM	074	262.000 s/d 308.000	285.000

Tabel 2. Contoh Daftar Klasifikasi dan Besarnya NJOP Bumi setelah dilakukan Standarisasi Nama Jalan/Alamat.

Bagian Ketiga  
Pengumpulan Data Harga Jual

Pasal 6

- (1) Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi atau harga penawaran atau data hipotik/agunan di bank atau harga sewa tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan Formulir 2 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.
- (2) Jumlah dan sebaran data harga jual diopayakan tersebar merata dan merepresentasikan kondisi wilayah yang dianalisis;
- (3) Sumber data dapat berasal dari:
  - a. himpunan laporan PPAT/Camat/Notaris
  - b. data jual beli maupun informasi dari lurah/kepala desa;
  - c. data dari kunjungan ke agen property;
  - d. data penawaran/ penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran dan sebagainya.
- (4) Pengumpulan data harga jual diutamakan diperoleh di wilayah desa/kelurahan yang dianalisis. Apabila data harga jual tidak memadai dan kurang representatif, maka dapat menggunakan data harga jual di wilayah desa/kelurahan lain yang berbatasan termasuk yang berbatasan dengan Kabupaten lain.
- (5) Apabila informasi harga transaksi dan harga penawaran kurang/tidak memadai tetapi terdapat informasi harga sewa, maka harga jual dapat ditentukan dengan melakukan kapitalisasi atas harga sewa tersebut. Caranya dengan membagi harga sewa dengan tingkat kapitalisasi tertentu. Tingkat kapitalisasi diperoleh melalui analisis dengan menggunakan Lembar Kerja Analisis Tingkat Kapitalisasi (Formulir 11 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat  
Kompilasi Data Harga Jual

Pasal 7

- (1) Data yang terkumpul dalam masing-masing kelurahan/desa dikelompokkan menurut jenis penggunaan tanah dan bangunan, seperti tanah kosong, perumahan, industri, perkantoran, pusat perdagangan dan lain-lain dengan menggunakan Formulir 5 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.



- (2) Pengelompokan ini sangat penting karena jenis penggunaan tanah/bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah. Jenis penggunaan yang berbeda akan memberikan indikasi nilai yang berbeda.
- (3) Kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.

#### Bagian Kelima

#### Rekapitulasi Data dan Plotting Harga Jual

#### Pasal 8

- (1) Semua data yang diperoleh harus dimasukkan dalam Formulir 3 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.
- (2) Nomor data yang tertulis pada Formulir 4 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini harus sama persis dengan nomor data yang tertulis pada Formulir 3. Selanjutnya nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada Peta Taburan Data dan Identifikasi data-data mana yang dipergunakan untuk analisis ZNT tertentu. Karena tidak menutup kemungkinan untuk ZNT yang tidak terdapat data pendukungnya mempergunakan data dari lokasi yang berdekatan.
- (3) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data:
  - a. penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi data dengan keadaan per 1 Januari;
  - b. penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi nilai properti dalam kurun waktu yang dianalisis. Seperti keadaan pasaran properti, keadaan ekonomi global, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan lain-lain.
  - c. cara yang dipergunakan adalah dengan membandingkan 2 (dua) atau lebih data transaksi properti yang serupa karakteristiknya di wilayah penelitian. Dari waktu transaksi yang berbeda di antara keduanya kemudian di analisis tingkat pertambahan harganya per tahun. Contoh : Terdapat 2 (dua) transaksi atas properti yang serupa karakteristiknya. Properti A dijual pada tanggal 2 Mei 2014 dengan harga Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan properti B dijual pada tanggal 17 Juni 2018 dengan harga Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Berarti kenaikan harga selama 4 (empat) tahun adalah 0% atau 15% per tahun.

- d. Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi persyaratan Nilai Pasar Wajar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Oleh karena itu data-data transaksi/penawaran yang bukan merupakan data transaksi jual beli yang wajar harus disesuaikan terlebih dahulu untuk memperoleh nilai kewajarannya. Misalnya data hipotik/agunan bank, data penawaran, data sewa, data PPAT/Notaris yang keakuratannya diragukan.
- e. Jenis data yang diperoleh biasanya berupa data transaksi jual beli, data penawaran atau data hipotik. Data yang perlu disesuaikan adalah data penawaran yang biasanya lebih tinggi dan data hipotik yang biasanya lebih rendah dari transaksi jual beli.
- f. Besar penyesuaiannya sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan di lapangan. Variasi presentase penyesuaian tidak dapat dipungkiri pasti terjadi, hal ini tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari kewajaran nilainya.

#### Bagian Keenam

#### Pembuatan Peta Taburan Harga Jual dan

#### Batas Imajiner ZNT

#### Pasal 9

- (1) Peta taburan harga jual merupakan pengelompokan harga jual tanah dalam ZNT yang sama.
- (2) Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi taburan data harga jual. Untuk meyakinkan agar objek pajak yang berada dalam satu zona memiliki karakteristik yang relatif sama, maka perlu dilakukan orientasi lapangan.
- (3) Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah:
  - a. mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya.
  - b. mempertimbangkan data harga jual yang telah diplot pada peta ke ZNT.
  - c. pengelompokan bidang tanah dalam satu ZNT dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
    - 1) indikasi nilai tanah yang mirip;
    - 2) memiliki karakteristik yang mirip, antara lain :



- a. ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum;
- b. aksesibilitas;
- c. peruntukan tanah (*zoning*);
- d. mempunyai potensi nilai yang sama.

Bagian Ketujuh  
Penentuan Objek Acuan  
Pasal 10

- (1) Objek acuan adalah suatu objek yang mewakili sejumlah objek yang serupa/ sejenis yang nilainya telah diketahui, dan berfungsi sebagai acuan dalam melakukan penilaian. Objek acuan diperlukan untuk ZNT yang data harga jualnya kurang dari tiga sehingga dapat memenuhi jumlah data pembanding di setiap ZNT minimal tiga.
- (2) Kriteria pemilihan objek acuan dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. menggambarkan jenis penggunaan yang dominan pada zona yang akan dinilai;
  - b. sebarannya cukup merata pada zona yang akan dinilai.
- (3) Analisis nilai objek acuan dilakukan dengan cara melakukan penyesuaian terhadap salah satu data pembanding dalam Formulir 4 dengan menggunakan Formulir 5 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedelapan  
Analisis Penentuan Nilai Indikasi  
Rata-Rata (NIR)

Pasal 11

- (1) Alternatif analisis penentuan NIR:
  - a. untuk ZNT yang memiliki data harga jual tiga atau lebih, penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data harga jual tersebut dengan menggunakan Formulir 6 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini;
  - b. untuk ZNT yang hanya memiliki data harga jual kurang dari 3(tiga) maka penentuan NIR dilakukan dengan cara terlebih dahulu menentukan objek acuan dengan menggunakan Formulir 5 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini. Penentuan NIR dilakukan dengan cara meratarata data harga jual/data pembanding tersebut dengan menggunakan formulir 6 sebagaimana tercantum dalam yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini. untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan cara :

- 1) menentukan 3 (tiga) objek acuan terlebih dahulu dengan menggunakan Formulir 5 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini. Penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data pembanding tersebut dengan menggunakan Formulir 6 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini;
  - 2) mengacu pada NIR dari ZNT lain yang mempunyai data harga jual/data pembanding dengan melakukan penyesuaian terhadap karakteristik zona antara lain faktor lokasi, fisik, jenis peruntukan tanah, sebagaimana tercantum dalam Formulir 7 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini
- (2) Faktor Penyesuaian Dalam formulir Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari NIR Zona Lain (Formulir 7), yang dimaksud dengan penyesuaian fisik lebih didasarkan pada aspek-aspek fisik kawasan yang membedakan antara zona yang satu dengan lainnya, seperti topografi, keluasan area terbangun, kualitas infrastruktur, ketersediaan fasilitas air bersih, elevasi terhadap jalan, daerah banjir atau tidak, kumuh atau tidak dan sebagainya. Penyesuaian jenis peruntukan tanah (zoning) seperti perumahan, komersial, industri dan lain-lain.

#### Bagian Kesembilan

#### Pembuatan Peta ZNT/NIR Akhir

#### Pasal 12

- (1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai menganalisa objek pajak dalam satu kelurahan/desa.
- (2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak.
- (3) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT 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 merupakan Lampiran Hasil Analisa NIR/ZNT yang akan dijadikan dasar penetapan Keputusan Bupati tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara fotokopi (lichtdruk) dan tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

Bagian Kesepuluh  
Pembuatan Hasil Akhir/Laporan

Pasal 13

Hasil akhir dari kegiatan ini berupa Buku Laporan Analisis ZNT/NIR yang akuntabel dan dibuat setiap kelurahan/desa.

BAB V  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 14

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini, sebagai landasan operasionalisasi pelaksanaan analisa penyempurnaan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dan Zona Nilai Tanah (ZNT) berpedoman kepada peraturan perundang-undangan.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

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

Ditetapkan di Tarutung  
pada tanggal 09-11-2020

BUPATI TAPANULI UTARA,

Dto,-

NIKSON NABABAN

Diundangkan di Tarutung  
pada tanggal 09-11-2020  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA,

Dto,-

INDRA SAHAT HOTTUA SIMAREMARE  
BERITA DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA TAHUN 2020 NOMOR 54

Salinan Sesuai Dengan Aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM,

  
ALBOIN

Pembina Tk.I (IV/b)  
NIP. 19640615 198403 1 003

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI TAPANULI UTARA

NOMOR : 53 TAHUN 2020

TANGGAL : 09 - 11 - 2020

TENTANG : TATA CARA ANALISA  
PENYEMPURNAAN NILAI  
INDIKASI RATA-RATA DAN  
ZONA NILAI TAHAH

DAFTAR FORMULIR PENDUKUNG PENYEMPURNAAN NILAI INDIKASI  
RATA-RATA DAN ZONA NILAI TANAH

- Formulir 1 : Standarisasi Nama Jalan
- Formulir 2 : Pengumpulan Data Pasar Properti
- Formulir 3 : Kompilasi Data Harga Jual/Data Pembandingan
- Formulir 4 : Analisis Penentuan Nilai Bumi per m<sup>2</sup>
- Formulir 5 : Analisis Penentuan Nilai Objek Acuan
- Formulir 6 : Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dengan Data Pembandingan
- Formulir 7 : Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari NIR Zona lain
- Formulir 8 : Rekapitulasi Zona Nilai Tanah
- Formulir 9 : Analisis Pembandingan NIR Baru dengan NIR Lama
- Formulir 10 : Rekapitulasi Pemutakhiran Zona Nilai Tanah
- Formulir 11 : Analisis Tingkat Kapitalisasi





Nip



PR    DT II    KEC    KEL/DES    BLOK    NO.URUT    KODE		NO. DATA
NOMOR OBJEK PAJAK (NOP)		NO. REGISTER
<b>I. KETERANGAN DATA PASAR</b>		
Pemilik		
Alamat Properti		
Nomor Telepon		
Sumber Data	<input type="checkbox"/> Broker	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Nama</div> <div>Listing</div> </div>
	<input type="checkbox"/> Lurah	
	<input type="checkbox"/> Pemilik	
	<input type="checkbox"/> Lainnya	
Jenis Data	<input type="checkbox"/> Jual Beli	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Rp.</div> <div>Tanggal</div> </div>
	<input type="checkbox"/> Sewa	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Rp.</div> <div>/ /</div> <div>Selama    tahun    bulan</div> </div>
	<input type="checkbox"/> Penawaran	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Rp.</div> <div>/ /</div> </div>
	<input type="checkbox"/> Lelang	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Rp.</div> <div>/ /</div> </div>
<b>II. KETERANGAN BUMI</b>		
Jenis penggunaan	<input type="checkbox"/> Tanah ada bangunan <input type="checkbox"/> Kavling siap bangun <input type="checkbox"/> Tanah kosong <input type="checkbox"/> Lainnya	
Luas bumi	m2	
Lebar sisi depan	m	
Ketinggian dari paras jalan	m	
	5. Bentuk Bumi <input type="checkbox"/> Persegi <input type="checkbox"/> Segitiga <input type="checkbox"/> Tak beraturan 6. Kedudukan Bumi <input type="checkbox"/> Sudut <input type="checkbox"/> Tengah <input type="checkbox"/> Ujung <input type="checkbox"/> Tusuk sate	
<b>III. FOTO OBJEK</b>		<b>IV. KETERANGAN LAIN</b>
<b>V. IDENTITAS PENDATA/PENILAI</b>		
1. TGL PENDATAAN/ PENILAIAN		
2. NAMA PENDATA/ PENILAI		
3. NIP		
4. TANDA TANGAN		

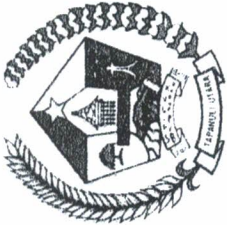




web site : <http://www.taputkab.go.id>; E-mail: [dipenloka@taputkab.go.id](mailto:dipenloka@taputkab.go.id)

# FORMULIR KOMPILASI DATA HARGA JUAL/DATA PEMBANDING

Kepala bidang Pendataan dan  
Penetapan,  
Kasubbid Pengolahan Data dan  
Penetapan,  
Penilai,



PEMERINTAH KABUPATEN TAPANULI UTARA  
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN,  
PENDAPATAN DAN ASET DAERAH

Jln. Letjend Soeprapto No. 1 Tarutung 22411  
Sumatera Utara Telp ( 0633 ) 21713 Fax ( 0633 ) 20885  
web site : <http://www.taputkab.go.id>; E-mail: [dipenloka@taputkab.go.id](mailto:dipenloka@taputkab.go.id)

Formulir 4

ANALISIS PENENTUAN NILAI BUMI PER M<sup>2</sup>

KECAMATAN :  
KELURAHAN/DESA :

NO. DATA	ALAMAT OBJEK PAJAK	NOP	NO. REGISTER	NILAI TRANSAKSI (Rp.)	PENYESUAIAN JENIS DATA (%)	ESTIMASI NILAI PER TANGGAL TRANSAKSI (Rp.)	KURANGI NILAI BANGUNAN	ESTIMASI NILAI BUMI PER TANGGAL TRANSAKSI (Rp.)	LUAS BUMI (M <sup>2</sup> )	NILAI BUMI (Rp./M <sup>2</sup> )	PENYESUAIAN WAKTU (%)	ESTIMASI NILAI BUMI PER 1 JANUARI	NILAI BUMI (Rp./M <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

KEPALA BIDANG PENDATAAN  
DAN PENETAPAN,

.....  
NIP.....

KEPALA SUB BIDANG PENGOLAHAN  
DATA DAN PENETAPAN,

.....  
NIP.....

PENILAI,

.....  
NIP.....





Jln. Lestjend Soeprapto No. 1 Tarutung 22411  
Sumatera Utara Telp ( 0633 ) 21713 Fax ( 0633 ) 20885  
web site : <http://www.taputkab.go.id>; E-mail: [dipenloka@taputkab.go.id](mailto:dipenloka@taputkab.go.id)

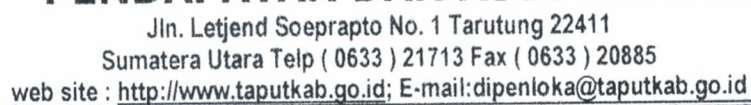
# ANALISIS PENENTUAN NILAI OBJEK ACUAN

KEPALA BIDANG PENDATAAN  
DAN PENETAPAN,  
KEPALA SUB BIDANG PENGOLAHAN  
DATA DAN PENETAPAN,  
PENILAI,

.....


 University of Michigan Press

[illegible]



Nip.





PEMERINTAH KABUPATEN TARAKANULI UTARA  
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN,  
PENDAPATAN DAN ASET DAERAH

Jln. Letjend Soeprapto No. 1 Tarutung 22411  
Sumatera Utara Telp ( 0633 ) 21713 Fax ( 0633 ) 20885  
web site : <http://www.taputkab.go.id>; E-mail: [dipenloka@taputkab.go.id](mailto:dipenloka@taputkab.go.id)

Formulir 7

ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) DARI ZONA LAIN

KECAMATAN :  
KELURAHAN / DESA :  
NAMA JALAN :  
KODE ZNT :

NO DATA	KODE ZNT	NIR (RP/M2)	PENYESUAIAN				NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN	NIR (RP/M2)	KETERANGAN
			LOKASI	FISIK	JENIS PENGUNAAN	JUMLAH PENYESUAIAN			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Kepala bidang Pendataan dan  
Penetapan,

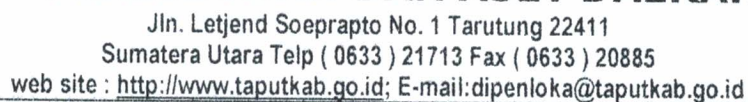
Kasubbid Pengolahan Data dan  
Penetapan,

Penilai,

Nip.

Nip.

Nip.



Nip.





PEMERINTAH KABUPATEN TAPANULI UTARA  
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN,  
PENDAPATAN DAN ASET DAERAH

Jln. Letjend Soeprapto No. 1 Tarutung 22411  
Sumatera Utara Telp ( 0633 ) 21713 Fax ( 0633 ) 20885  
web site : <http://www.taputkab.go.id>; E-mail:[dipenloka@taputkab.go.id](mailto:dipenloka@taputkab.go.id)

Formulir 9

ANALISIS PERBANDINGAN NIR BARU DENGAN NIR LAMA

KECAMATAN :  
KELURAHAN/DESA :  
KODE WILAYAH :

NO.	ZNT BARU		ZNT LAMA		PERUBAHAN (%)		ASSESMENT RATIO	KET.
	KODE 2	NIR 3	KODE 4	NIR 5	NAIK 6	TURUN 7		
1								
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								

KEPALA BIDANG PENDATAAN  
DAN PENETAPAN,

KEPALA SUB BIDANG  
PENGOLAHAN  
DATA DAN PENETAPAN,

PENILAI,

.....  
NIP.....

.....  
NIP.....

.....  
NIP.....





