

Lampiran I

INFORMASI RINGKAS HASIL PENILAIAN INDIVIDUAL

Nama UP :
 Nop :
 Alamat :
 Tahun Penilaian :
 Tahun Ketetapan :

A Bumi

NO	Jenis Hak/Penggunaan	Luas	Keterangan Dasar Penentuan (*)
1	F&K Gura Bangunan No. 12/1996	11,20	Sertifikat
2	F&K Gura Bangunan No. 13/1996	3,50	Sertifikat
3	Akta Jual Beli No. 142/2002	6,20	Pengukuran manual
Jumlah		20,90	
Nilai Pasar /m ² (**)		25000	
Kelas		A25	
Nilai NP Bumi / m ²		23000	
Total Nilai NP Bumi		508.700.000	
Kode ZNI		AL	

Keterangan: (*) : Penjelasan asal-usul penentuan luas tanah seperti berdasarkan pengukuran, sertifikat, akta, SPT tahun sebelumnya, dll
 (**): Diperoleh dari hasil analisis nilai tanah pada Laporan Penilaian Individual

B Bangunan

No	Nama Bangunan (JPB)	Jumlah Lantai	Luas (m ²)	Nilai Sistem (NS) *	Nilai Absolut ((NA) **)	Nilai Batas Bawah (Nx95%)	Nilai Batas Atas (Nsx105%)	Nilai yang digunakan (Dasar Ketetapan) ***
1	Bangunan Administrasi (JPBUL)	2	1632	644.400	2.108.148	612.180	676.620	2.108.148
2	Gudang (JPBUS)	1	8.299	2432.054	4.937.905	2.310.451	2.553.657	4.937.905
3	Pabrik 1 (JPBU3)	1	15.935	2688.235	9.481.325	2.553.823	2.822.647	9.481.325
4	Mess Karyawan (JPBU3)	2	5524	931.899	3.286.780	885.304	978.494	3.286.780
5	Pabrik 2 (JPBU3)	1	15.820	2473.370	2.400.200	2.349.702	2.597.039	2.473.370
6	Bengkel (JPBU3)	1	2.912	1.159.850	1.732.640	1.101.858	1.217.843	1.732.640
Total			50.122	10.329.808	23.946.988			24.020.168
					Nilai Bangunan / m ²			479
					Kelas Bangunan / m ²	A05		505
					Nilai NP Bangunan			25.311.610

Catatan:
 * : Diperoleh dari informasi Rinci Objek Pajak (Output SISMOP) setelah LSPOP direkam
 ** : Diperoleh dari analisis nilai bangunan pada Laporan Penilaian Individual
 *** : Ditetapkan dengan cara:
 Bila NA berada antara batas atas dan batas bawah maka nilai yang digunakan adalah NS
 Bila NA kosong ("0") digunakan adalah NS
 Bila NA berada di luar batas atas dan batas bawah maka nilai yang digunakan adalah NA

Lampiran II

Cortch : Laporan Kajian Uang Hasil Penilaian Individual

PENILAIAN UANG HASIL PENILAIAN INDIVIDUAL TAHUN PAJAK 2002 SEBAGAI DASAR PENGERTIAN PBB TAHUN 2003

HOTEL BUMI MINANG (PT BUMI MINANG PLAZA HOTEL)
JL. BUNDOKANDUNG NO: 20-28, KAMPUNG DOBI, PADANG BARAT
KODIA PADANG SUMATERA BARAT

I. RINGKASAN HASIL LAPORAN PENILAIAN

Objek Pajak : Hotel Bumi Mrang
NCP : 13.71.060.007.001.0005.0
Alamat Objek Pajak : Jl. Bincb Kandung, No: 20-28, Kampung Dobi Padang Barat
Subjek Pajak : PT. Bumi Mrang Plaza Hotel
Alamat Subjek Pajak : Jl. Bincb Kandung, No: 20-28, Kampung Dobi Padang Barat
Luas Tanah : 14.662 m²
Luas Bangunan : 14.950 m²
Jenis hak : HGB No. 8/84 seluas 1.168 m² dan HGB No. 9/84 seluas 13.494 m² Haji Abdul Gani
Jenis Penggunaan : Hotel

II. TUJUAN PENILAIAN ULANG

Untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengertian PBB tahun pajak 2003, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 6 ayat 1 UUN No 12 tahun 1985 jo UUN No 12 tahun 1994

III. TANGGAL PEMERIKSAAN BERKAS DAN TANGGAL PENILAIAN

Tanggal pemeriksaan berkas di kantor dilakukan pada tanggal 23 s/d 24 Agustus 2002. Tanggal penilaian adalah tanggal 1 Januari 2003 dengan asumsi tidak ada perubahan sejak tanggal pemeriksaand lapangan. Tanggal penilaian per 1 Januari dipakai sebagai dasar penentuan NJOP sesuai dengan pasal 8 ayat 2 UUN No 12 Tahun 1985 jo UUN No. 12 Tahun 1994

IV. PENILAIAN

1. PENILAIAN TANAH

Metode penilaian yang digunakan untuk menentukan NJOP tanah berdasarkan pendekatan data pasar. Berdasarkan analisa terhadap objek pajak yang dinilai dan data perbandingan yang diperoleh, maka nilai pasar objek pajak adalah sebagai berikut :

No.	Bukti Pengusahaan	Luas (m ²)	Ket
1.	HGB No. 8/84 an. H. Abdul Gani	1.168	
2.	Akta Jual Beli No. 9/84 Notaris Setiawan SH	12.494	
3.	Perjanjian sewa	1.000	
Luas lahan		14.662	
Nilai lahan per Rp/m ²		1.352.000	
Total Nilai lahan (Rp)		19.982.644.000	

2 PENILAIAN BANGUNAN

Metode penilaian yang digunakan untuk menentukan NIOB bangunan yang dimaksud menggunakan Metode Biaya. Hasil Analisis nilai pasar bangunan tahun 2003 adalah sebagai berikut :

No	Jenis Bangunan	Jml Lantai	Luas	Nilai/m ²	Total Nilai
1	Roda	7	11.555	2.722.194	31.545.951.670
2	Karop	1	273	616.546	165.587.058
3	Podium	3	2.549	1.351.007	3.443.716.843
4	Kantor	1	151	733.097	113.717.647
5	Pos 1	1	6	538.684	3.232.104
6	Ruang ganti	1	84	642.577	539.6468
7	Ruang Mesin	1	24	526.051	12625464
8	Pos 2	1	8	571.438	4571504
9	Gerbet	1	30	551.041	16.712.300
10	tanah (20m ²)	1			311.943.760
	Jumlah		14.950		54.602.85.818

V. KONVERSI NILAI OBJEK PAJAK

No	Objek Pajak	Luas (m ²)	Nilai	Nilai/m ²	Konvers		NIOB
					Klas	Nilai/m ²	
1	BUMI	14.662	19.969.644.000	1.362.000	A-12	1.416.000	21.761.392.000
2	BANGUNAN	14.950	54.602.85.818	2.399.886	B-18	2.200.000	32.890.000.000
TOTAL NILAI			54.602.85.818		TOTAL NIOB		53.651.392.000

VI. PERBANDINGAN NIOB

No	Objek Pajak	Sebelum Dina (1/1/2002)			Setelah Dina (1/1/2003)				(+/-)
		Luas	Klas	Nilai/m ²	Luas	Klas	Nilai/m ²	NIOB	
1	BUMI	14.662	A-13	1.274.000	14.662	A-12	1.416.000	21.761.392.000	11,15%
2	BANGUNAN	14.950	B-19	1.833.000	14.950	B-18	2.200.000	32.890.000.000	20,02%
TOTAL NIOB				46082.738.000			53.651.392.000	16,42%	

Penilai :
 Hari Mulyono
 NIP.060080728
 NIMAPPI : 97- B- 1038

Diteliti oleh
 Kas Individual

ttd

Arifidi Minda, SPI, Msi
 NIP. 060079527

.....
 Ditetujui oleh
 Kepala Subdit Penilaian
 Direktorat PBB & BPHTB

ttd

S. Wahyu Widodo, SE, MPP
 NIP. 060035935

FORMULIR 2: ANALISA PENENTUAN NILAI PASAR WAJAR

Kode/Kab : PADANG (71)
 Kecamatan : PADANG BARAT (060)
 Kelurahan : KAMPUNG DOBI (007)

No	Alamat Objek Pajak (Data Transaksi)	NOP	KODE ZNI	Tanggal Transaksi	Harga Transaksi/ Penawaran	PENYESUAIAN		Nilai Pasar Wajar	Harga Bangunan	TANAH		
						Waktu	Jenis Data			Luas	Nilai Tanah	Nilai Tanah per M ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Jl. Bundo Kandung	002-2101	AI	27/4/98	130.000.000	10%	400%	195.000.000	44.133.000	115	150.867.000	1.311/887
2	Jl. Gereja 3b	002-003	AE	22/04/98	1.325.000.000	10%	400%	1.987.500.000	92.317.000	1532	1.895.183.000	1.237/065
3	Jl. Hayam Wuruk	001-0032	AD	28/07/97	310.000.000	10%	400%	465.000.000	104.553.000	309	360.447.000	1.166/495

FORMULIR 3: ANALISA PENENTUAN NILAI TANAH

Kode/Kab : PADANG (71)
 Kecamatan : PADANG BARAT (060)
 Kelurahan : KAMPUNG DOBI (007)

No	ALAMAT OBJEK PAJAK	NOP	NILAI TANAH	PENYESUAIAN			INDIKASI NILAI TANAH SEBELAH ANALISA	NILAI	KETERANGAN
				LOKASI	FAKTOR	JUMLAH			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Jl. Bundo Kandung	002-2101	1.311.887	0%	10%	10%	1.443.076		
2	Jl. Gereja 3b	002-003	1.237.065	0%	10%	10%	1.361.771		
3	Jl. Hayam Wuruk	001-0032	1.166.495	0%	10%	10%	1.283.145	1.362.330	
	NILAI TANAH	=	1.362.330						
	PEMBULAIAN	=	1.362.330						
	KONVERSI	=	1.416.000	keasA.12					

