LAMPIRAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR : 208/PMK.07/2018
TENTANG : PEDOMAN PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

PEDOMAN PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dengan terbitnya Undang-Undang (UU) Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000, daerah diberikan kewenangan yang lebih besar dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah. Daerah juga diberikan wewenang untuk meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan pemerintahan, memperkuat otonomi daerah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha. UU Nomor 28 Tahun 2009 tersebut juga mengalihkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi pajak daerah.

Pasal 79 UU Nomor 28 Tahun 2009 mengamanatkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Dasar Pengenaan Pajak PBB-P2 ditetapkan besarannya oleh Kepala Daerah setiap 3 tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu yang dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya. Selain itu, dalam Pasal 1 angka 40 UU Nomor 28 Tahun 2009 diatur bahwa NJOP merupakan nilai yang diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli. Dalam prakteknya, sebagian besar Pemerintah Daerah mengalami kesulitan dalam menetapkan NJOP dan masih menggunakan NJOP yang belum dimutakhirkan, sehingga NJOP di daerah belum mencerminkan harga transaksi atas objek Bumi dan Bangunan di daerah tersebut. Untuk membantu Pemerintah Daerah dalam rangka menetapkan nilai harga tanah berdasarkan zonasi, perlu ditentukan Zona Nilai Tanah yang merupakan area yang mencerminkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalam area tersebut, batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata dengan penggunaan tanah.

B. Tujuan Penyusunan

Dalam rangka membantu Pemerintah Daerah menetapkan NJOP yang relevan dan *reliable,* Pemerintah Pusat menyusun Pedoman Penilaian Bumi dan/atau Bangunan yang secara detil akan menjabarkan lebih lanjut teknik dan tata cara penilaian sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 79 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009. Melalui Pedoman Penilaian ini, Pemerintah Daerah diharapkan dapat menetapkan Peraturan Kepala Daerah tentang Tata Cara Penilaian PBB-P2 serta menerbitkan Keputusan Kepala Daerah tentang NJOP dengan Nilai yang telah dimutakhirkan.

C. Istilah atau Terminologi

Istilah atau terminologi yang digunakan dalam pedoman pemeriksaan pajak daerah 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 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.
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah Daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.
3. Sket adalah gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
4. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
5. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
6. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat 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.
7. 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 satu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat kepada batas blok.
8. Penilaian dengan bantuan komputer (*Computer Assisted Valuation*/CAV) adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
9. 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 Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak.

II. OBJEK, PENDEKATAN, DAN TEKNIS PENILAIAN PBB-P2

A. Objek PBB-P2

A.1. Objek Pajak Umum

Objek pajak umum terdiri atas:

a. Objek Pajak Standar

Objek Pajak Standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah	:	$\leq$ 10.000 m^2
Bangunan	:	Jumlah lantai $\leq$ 4
Luas bangunan	:	$\leq$1.000 m^2

b. Objek Pajak Non Standar

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

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

A.2. Objek Pajak Khusus

B. Pendekatan Penilaian

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) dan penjelasan UU No 28 Tahun 2009, penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

B.1. Pendekatan Data Pasar atau Perbandingan Harga (*Market Data/Sales Comparison Approach*);

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan, pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP tanah, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP Bangunan

B.2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*);

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

B.3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Approach*).

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, bandar udara, pelabuhan, tempat rekreasi, dan lain sebagainya.

Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

C. Teknik Penilaian

Teknik penilaian dilaksanakan dengan Penilaian Massal dan Penilaian Individual, yaitu:

C.1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP tanah 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 program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

C.2. 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 keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan Lampiran SPOP, sedangkan untuk data-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 Khusus PBB P2 atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan, lapangan golf, stasiun pengisian bahan bakar dan lain-lain. Dasar ketetapan PBB P2 per 1 Januari tahun pajak sebagaimana diatur Peraturan Daerah masing-masing kabupaten/kota.

III. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN

A. Penilaian Massal

A. 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.	Rp.	1.500.000	1.500
2.	Rp.	220.000	220
3.	Rp.	22.500	22,50
4.	Rp.	600	0,60

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.
Peta dimaksud disalin/difoto copy 2 (dua) lembar. Satu lembar untuk konsep peta ZNT dan satu lembar lagi untuk pembuatan peta ZNT akhir.
2) File data tahun terakhir serta Daftar Himpunan Ketentuan Pajak (DHKP).
Data ini diperlukan untuk standardisasi nama jalan.
3) Buku Klasifikasi NJOP tahun terakhir.
Data ini dipakai untuk pembanding dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standardisasi nama jalan.
4) Alat-alat tulis termasuk pensil pewarna.

c. Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT
1) Tahap Persiapan
Tahapan persiapan meliputi kegiatan-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-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-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 ini.
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, merupakan data yang dianggap paling dapat dipercaya akurasinya. Oleh karena itu pencarian data langsung ke lapangan harus dilakukan baik untuk memperoleh data-data baru maupun mengecek data-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-nama jalan yang ada di setiap desa/kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama-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 Plotting 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:
i. Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan

waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak bersangkutan.

ii. Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada faktor-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.

iii. Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan Nilai Pasar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran, 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 unsur pasar wajar. Oleh karena itu data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangkan dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan.

iv. Angka persentase penyesuaian di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan kepada kenyataan, 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;

i. Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB setempat.

ii. 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 ada peta ZNT-nya.

b) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang telah diplot pada peta kerja ZNT.

c) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

i. Nilai Pasar Tanah yang hampir sama;

ii. Memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;

iii. Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan

iv. Mempunyai potensi nilai yang sama.

7) Analisis Data Penentuan NIR

a) Data-data yang dianalisis untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

i. Data relatif baru;

ii. Data Transaksi atau penawaran yang wajar;

iii. Lokasi yang relatif berdekatan;

iv. Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama; dan

v. 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:

i. Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut.

ii. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dan relatif sama nilai tanahnya setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.

iii. 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.

d. 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 n	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				
5.	Waktu Transaksi	Akhir tahun 1988	Awal Tahun 1986	Akhir Tahun 1987	Penawaran pada Desember 1996
6.	Harga jual	Rp. 450.000.000,-	Rp. 250.000.000,-	Rp. 405.000.000,-	Harga Penawaran Rp. 325.000.000,-
7.	Spesifikasi Bangunan				
	a. Lantai	Keramik	Teraso	Keramik	Keramik
	b. Genteng	Beton	Beton	Beton	Beton
8.	Biaya Reproduksi Baru Bangunan/m2 (thn 1998)	Rp. 332,-	Rp. 300,-	Rp. 332,-	Rp. 332,-

Keempat data tersebut di atas setelah diteliti adalah wajar untuk dijadikan data pembanding, dan setelah diplot dalam peta kerja maka data pembanding di atas berada dalam satu ZNT

2) Analisis Harga Jual Tanah per m^2

a) JI. Kenanga No 5

		(Rp.000)
Harga Transaksi Tanah dan bangunan	Rp.	450.000,00
(-) Nilai bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	62.640,00
Nilai Tanah	Rp.	387.360,00
(:) Luas Tanah	Rp.	500.00
Nilai Tanah/m2	Rp.	775.00
a. Penyesuaian Waktu +4%	Rp.	31,00
(+)4% x Rp. 775,00	Rp.	-
b. Penyesuaian Jenis Data : 0%	Rp.	806,00
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan		

b) JI. Kenanga No 17

		(Rp.000)
Harga Transaksi Tanah dan bangunan	Rp.	250.000,00
(-) Nilai bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	37.800,00
Nilai Tanah	Rp.	212.200,00
(:) Luas Tanah	Rp.	255,00
Nilai Tanah/m2	Rp.	832,00
a. Penyesuaian Waktu +4%		
(+)4% x Rp. 832,00	Rp.	33,00
b. Penyesuaian Jenis Data : 0%	Rp.	-
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	865,00

c) JI. Kenanga No.40

		(Rp.000)
Harga Transaksi Tanah dan bangunan	Rp.	405.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	69.600,00
Nilai Tanah	Rp.	335.400,00
(:) Luas Tanah	Rp.	450,00
Nilai Tanah/m2	Rp.	745,00
a. Penyesuaian Waktu +8%		
(+)8% x Rp. 745,00	Rp.	60,00
b. Penyesuaian Jenis Data : 0%	Rp.	-
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	805,00

d) JI. Kenanga No 14

		(Rp.000)
Harga Transaksi Tanah dan bangunan	Rp.	325.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	41.760,00
Nilai Tanah	Rp.	283.240,00
(:) Luas Tanah	Rp.	297,00
Nilai Tanah/m2	Rp.	954,00
a. Penyesuaian Waktu : 0%	Rp.	-
b. Penyesuaian Jenis Data (-) 10%		
(-) 10% x Rp. 954,00	Rp.	95,00
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	859,00

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:

Rp 775 - Rp 745
---------- x 100% = 4%
Rp 745

4 % di atas menunjukkan adanya kenaikan nilai tanah setiap tahunnya.

3) Penentuan NIR

NO.	FAKTOR-FAKTOR PENYESUAIAN	ZNT BERDASARKAN KONSEP (TAHUN PENILAIAN)	PENYESUAIAN %			
			DATA NO. 1	DATA NO. 2	DATA NO. 3	DATA NO. 4
	Harga Jual Tanah per m2		(Rp. 000)	(Rp. 000)	(Rp. 000)	(Rp. 000)
			775	832	745	954
1.	Waktu Transaksi	Tahun 1996	+ 4%	+ 4%	+ 8%	
2.	Jenis Data					- 10%
Jumlah Persentase Penyesuaian			+ 4%	+ 4%	+ 8%	- 10%
Nilai yang telah disesuaikan			806	865	805	859
Nilai dirata-rata						
Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)			**834**			

e. Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja.
   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.

f. Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja.
   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 mengikut 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.

g. Pengisian Formulir ZNT
   ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.

h. Membuat sket/peta ZNT akhir
   1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu desa/kelurahan.
   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 di beri warna pada setiap garis batas ZNT.
   6) Sket/peta ZNT akhir digunakan sebagai lampiran Keputusan atau Peraturan Kepala Daerah tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2. Dalam hal ini, sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara difotokopi (*lichtdruk*) dan tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

A.2. Penilaian Bangunan dan Penyusunan DBKB

A.2.1. Metode

Untuk menyusun/membuat DBKB digunakan metode survei kuantitas terhadap model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW.

Dengan metode survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya

penggantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program komputer (CAV), maka biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan. Metode survei kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar dan terinci bila dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks.

Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan baru bangunan. Karena 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.2.2. Pengelompokan Bangunan

Penerapan DBKB tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis penggunaan bangunan (JPB) sesuai dengan tipe konstruksinya, yaitu:

JPB 1 : perumahan
JPB 2 : perkantoran
JPB 3 : pabrik
JPB 4 : toko/apotik/pasar/ruko
JPB 5 : rumah sakit/klinik
JPB 6 : olah raga/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

Konstruksi bangunan sebagai satu kesatuan terdiri dari beberapa biaya satuan pekerjaan. Biaya satuan pekerjaan tersebut dikelompokkan dalam 3 (tiga) komponen, yaitu biaya komponen utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas. Keseluruhan komponen tersebut disusun dalam suatu daftar yang dimainkan DBKB.

A.2.3. DBKB Standar

1) Tahapan Pembuatan DBKB

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/membuat model bangunan. Menu layanan model-model tersebut tersedia di dalam program komputer.

Tahap 2:

Menghitung volume setiap jenis/item pekerjaan untuk setiap model bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur/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/perhitungan atas dasar data yang berupa gambar, harus diperhatikan skala yang dipakai.

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.

Tahap 4:

Harga bahan bangunan dan upah pekerja 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 program komputer (CAV), untuk mendapatkan harga satuan pekerjaan.

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.

Tahap 6:
Melakukan pengelompokan biaya dasar jenis pekerjaan pada tahap 5, yaitu pengelompokan ke dalam komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas.

Pengelompokan ini ditujukan agar dapat dibedakan antara biaya yang dikeluarkan untuk pekerjaan struktur utama (komponen utama), pekerjaan finishing arsitektural (komponen material) serta pekerjaan tambahan lainnya yang berkaitan dengan pekerjaan mekanikal/elektrikal, perkerasan halaman, elemen estetika, lansekap dan sebagainya (komponen fasilitas).

Tahap 7:
Melakukan penjumlahan dari biaya setiap jenis pekerjaan dari masing-masing komponen pada tahap 6 agar diperoleh biaya dasar per komponen bangunan untuk keseluruhan model bangunan.

Tahap 8:
Membagi biaya dasar setiap komponen bangunan dengan luas bangunan keseluruhan untuk mendapatkan biaya dasar setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan.

Tahap 9:
Setelah diperoleh biaya dasar per komponen bangunan maka dengan cara menjumlahkan setiap komponen yang ada akan diperoleh biaya dasar keseluruhan bangunan.

Selanjutnya untuk memperoleh Biaya Pembuatan Baru Bangunan 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 :
i. Koreksi BOW.
ii. Biaya-biaya tak terduga proyek.
iii. Jasa pemborong.
iv. PPN.
v. Jasa/fee konsultan perancang dan pengawas.
vi. Perijinan.
vii. Suku bunga kredit selama pembangunan.

Tahap 10:
Dengan mensubstitusikan faktor-faktor penyelaras, hasil dari tahap 9, terhadap biaya dasar setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan maka akan diperoleh biaya pembuatan baru setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan.

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.

2) Biaya Komponen Bangunan

a) Biaya Komponen Utama
Biaya konstruksi utama bangunan ditambah komponen bangunan lainnya per meter persegi lantai.

Unsur-unsur Komponen Utama:
i. Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, *bouwplank*).
ii. Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali).
iii. Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai).
iv. Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat).
v. Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan reng).
vi. Pekerjaan sanitasi.
vii. Pekerjaan instalasi air bersih.
viii. Pekerjaan instalasi listrik.
ix. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah i sampai dengan viii.

b) Biaya Komponen Material
Biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai.

Unsur-unsur Material Bangunan;
i. Atap
ii Dinding (Dinding dalam tanpa pintu, jendela)
iii. Langit-Langit

iv. Lantai

c) Biaya Komponen Fasilitas
Biaya-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, AC, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap.

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

A.2.4. DBKB Non Standar

1) Proses penyusunan DBKB Non Standar
Untuk Objek Pajak Non Standar tahapan-tahapan pembentukan DBKB-nya sedikit berbeda dengan Objek Pajak Standar. Di mana nilai DBKB untuk masing-masing JPB Non Standar tergantung pada jenis komponen utama, material, dan fasilitas yang digunakan oleh bangunan tersebut. Konsep penyusunan DBKB Non Standar disesuaikan dengan sistem struktur bangunan yang telah dijelaskan sebelumnya, di mana sistem struktur dan substruktur sebagai komponen utama dalam bangunan dijadikan satu rangkaian ke dalam komponen utama. Sedangkan kedua komponen lainnya merupakan sistem pendukung dari komponen utama.

Pengertian dari ketiga komponen tersebut adalah sebagai berikut:

a) Komponen utama, yaitu komponen penyusun struktur rangka bangunan baik struktur atas maupun struktur bawah, yang terdiri dari pondasi, pelat lantai, kolom, balok, tangga dan dinding geser.

b) Komponen material, yaitu komponen pelapis (kulit) struktur rangka bangunan. Komponen material bangunan dibedakan menjadi 7 (tujuh) jenis, yaitu:

i. Material Dinding Dalam (MDD), merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur bangunan.
Contoh: Gypsum board, Plywood (kayu lapis), Triplex dan Pasangan dinding bata, dan lain sebagainya.

ii. Material Dinding Luar (MDL), merupakan material pembentuk bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur bangunan bagian luar.
Contoh: Beton pra cetak, Kaca, Celcon (*cilicon block*) dan Pasangan dinding bata.

iii. Pelapis Dinding Dalam (PDD), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari MDD.
Contoh: Kaca, Wallpaper, Granit, Marmer, Keramik dan Cat.

iv. Pelapis Dinding Luar (PDL), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) MDL.
Contoh: Kaca, Granit, Marmer, Keramik dan Cat.

v. Langit-langit (LL), merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah.
Contoh: Gypsum board, Akustik, Triplex dan Eternite.

vi. Penutup Atap (PA), merupakan material penutup rangka atap bagian atas.
Contoh: Plat beton, Genteng keramik, Genteng press beton, Genteng tanah liat, Asbes gelombang, Seng gelombang, Genteng sirap dan Spandek.

vii. Penutup Lantai (PL), merupakan material bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai.
Contoh: Granit, Marmer, Keramik, Karpet, Vinil, Kayu (parquet), Ubin PC abu-abu, Ubin teraso dan Semen.

c) Komponen fasilitas, yaitu merupakan komponen pelengkap fungsi bangunan. Komponen fasilitas ini dibedakan menjadi 22 jenis yaitu:

i. Air conditioner (AC), merupakan fasilitas pendingin ruangan. Sistem pendinginan dibedakan menjadi dua bagian:

(a) Sistem pendinginan terpusat (*central*), di mana pengaturan sistem pendinginan dilakukan terpusat pada satu ruang kontrol;

(b) 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 compressor;
- AC window, merupakan AC per unit yang pendingin dan compressornya 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.

ii. Elevator (lift), merupakan alat angkut berbentuk ruangan kecil (kotak) yang berfungsi untuk sirkulasi barang atau penumpang secara vertikal;

iii. Eskalator, merupakan alat angkut berupa tangga berjalan yang berfungsi untuk sirkulasi penumpang secara vertikal maupun horisontal;
iv. Pagar, merupakan fasilitas pemisah atau pembatas bangunan;
v. Sistem proteksi api, merupakan fasilitas proteksi terhadap bahaya kebakaran. Sistem proteksi api terdiri dari:
   (a) Hydrant, merupakan alat berupa pipa untuk menyiram air;
   (b) Splinkler, alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas;
   (c) Alarm kebakaran, merupakan alat peringatan terjadinya kebakaran; dan
   (d) Intercom, merupakan alat komunikasi untuk peringatan jika terjadi kebakaran.
vi. Genset, merupakan fasilitas pembangkit tenaga listrik yang pada umumnya digunakan sebagai tenaga listrik cadangan;
vii. Sistem PABX, merupakan fasilitas telekomunikasi di dalam gedung bertingkat. Yang dimaksud sistem PABX disini adalah jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesin PABX (saluran extension);
viii. Sumur artesis, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air bersih selain air yang berasal dari PAM, kedalaman sumur mi pada umumnya lebih dari 30 m;
ix. Sistem air panas, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air panas;
x. Sistem kelistrikan, merupakan fasilitas instalasi sistem kelistrikan di dalam bangunan;
xi. Sistem perpipaan (*plumbing*), merupakan fasilitas instalasi sistem perpipaan baik pipa air kotor maupun pipa air bersih di dalam bangunan;
xii. Sistem penangkal petir, merupakan fasilitas untuk untuk menangkal sambaran petir pada gedung-gedung tinggi;
xiii. Sistem pengolah limbah, merupakan fasilitas untuk sistem pengolahan limbah lingkup kecil yang terdapat di dalam bangunan contohnya seperti septictank, peresapan atau STP (*Sawage Treatment Plant*);
xiv. Sistem tata suara, merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;
xv. Sistem video intercom, merupakan fasilitas penghubung antar ruangan (lantai) dengan ruang pemanggil, pada umumnya terdapat pada bangunan apartemen;
xvi. Sistem pertelevisian, merupakan fasilitas sistem pertelevisian yang terdapat di dalam gedung, dibedakan menjadi dua jenis yaitu:
   (a) MATV, merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung;
   (b) CCTV (*close circuit television*), merupakan jaringan kamera untuk *security system*; dan
   (c) TV Kabel dan Parabola.
xvii. Sistem jaringan internet;
xviii. Kolam renang;
xix. Perkerasan halaman, dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:
   (a) Tipe konstruksi ringan, tebal rata-rata 6 cm dan biasanya menggunakan bahan seperti paving block atau tanah yang dipadatkan;
   (b) Tipe konstruksi sedang, tebal rata-rata 10 cm dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan; dan
   (c) Tipe konstruksi berat, tebal rata-rata lebih dari 10 cm dan pada umumnya menggunakan bahan beton bertulang dengan atau tanpa aspal beton (*hot mix*).
xx. Lapangan tenis;
xxi. Reservoir, merupakan fasilitas penampungan air pada bangunan gedung yang terbuat dari beton bertulang pada salah satu lantai; dan
xxii. Sistem sanitasi, merupakan fasilitas sanitasi atau sistem pembuangan air kotor yang terdapat di dalam bangunan.

2) Pembuatan DBKB Non Standar

Pembuatan DBKB Non Standar ini dilakukan secara bertahap dengan maksud agar diperoleh hasil yang maksimal. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:

Tahap 1:
Menentukan material penyusun bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan (input) bagi perhitungan komponen struktur bangunan.

Tahap 2:
Melakukan analisa harga satuan dengan menggunakan metode BOW yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metode *unit in place* bagi komponen material dan fasilitas.

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.

Tahap 4:
Menghitung volume setiap jenis/item pekerjaan untuk setiap model bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur/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.

Tahap 5:
Menghitung nilai bangunan per JPB menggunakan masing-masing model yang telah dipilih sehingga dihasilkan nilai DBKB per meter persegi.

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 (*forecast*) jumlah lantai bangunan menjadi "tidak terbatas".

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 (*forecast*) jumlah lantai bangunan menjadi "tidak terbatas".

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

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 (*direct cost*) dan biaya tidak langsung (*indirect cost*).

Tahap 10:
Melakukan penyesuaian nilai (*up dating*) DBKB dengan cara meng-update harga-harga material (harga *resources*) dengan memperhitungkan fluktuasi harga material bangunan di pasar, faktor inflasi, biaya transportasi berdasarkan informasi yang diperoleh dari buku Jurnal Harga Satuan, kontraktor, developer, Dinas Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya.

Tahap 11:
Proses analisis dalam DBKB 2000 merupakan proses berantai yang merupakan perpaduan dari konsep model struktur, statistik dan penilaian. Proses analisisnya dapat dilihat dalam diagram berikut:

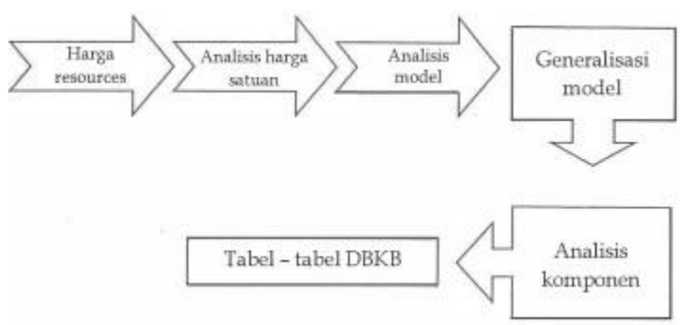

Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

3) Biaya Komponen Bangunan
Menghitung biaya komponen bangunan dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi yang terdiri:
a) Untuk JPB 1,2,4,5,6,7,12,13,16 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas dan basemen) + komponen material + komponen fasilitas;
b) Untuk JPB 3 dan 8 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas, struktur bawah, mezzanin dan daya dukung lantai) + komponen material + komponen fasilitas; dan
c) Untuk JPB 14 dan 15 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama.

Daftar Biaya Konstruksi Bangunan Komponen Utama per m^2, Komponen material per m^2, Daftar Biaya Komponen Fasilitas menjadi bahan lampiran keputusan

kepala daerah tentang klasifikasi dan besarnya NJOP.

A.3. Penilaian dengan Bantuan Komputer (CAV)

A.3.1. Data yang Diperlukan CAV

Untuk terlaksananya program ini harus tersedia data sebagai berikut:

a. ZNT untuk penilaian tanah
Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.

b. DBKB objek pajak standar untuk penilaian bangunan
Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.

c. SPOP dan LSPOP untuk pendataan objek pajak
Data luas tanah dan detail 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.

A.3.2. Validasi Data

Data SPOP dan LSPOP akan divalidasi sebagai berikut:

a. Data Tanah dan Bangunan, seperti:
1) Kode ZNT harus ada di tabel ZNT. Bila tidak ditemui dalam tabel, maka SPOP akan ditolak;
2) Status wajib Pajak;
3) Pekerjaan wajib pajak;
4) Dalam hal "bangunan tanpa tanah" perlu dicek luas tanah = 0 dan kode ZNT tidak perlu diisi;
5) Jenis tanah;
6) Jumlah bangunan;
7) Bangunan keberapa;
8) Jenis penggunaan bangunan;
9) Luas bangunan;
10) Jumlah lantai bangunan;
11) Tahun dibangun;
12) Tahun renovasi;
13) Daya listrik;
14) Kondisi pada umumnya;
15) Konstruksi;
16) Atap;
17) Dinding;
18) Lantai;
19) Langit-langit;
20) Untuk bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lapangan tenis, alat pemadam kebakaran, lift, AC, validasinya dilanjutkan dengan fasilitas;
21) Untuk bangunan-bangunan bertingkat dan mempunyai kelas-kelas/bintang tertentu seperti gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat-pusat perbelanjaan, hotel resort/non resort, apartemen, validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya;
22) Untuk bangunan perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya, validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut:
i. Tinggi kolom
ii. Lebar bentang
iii. Daya dukung lantai
iv. Keliling dinding
v. Luas mezzanine
23) Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan.

b. Fasilitas
1) Kolam Renang;
2) Lapangan tenis;
3) Alat pemadam kebakaran: hydrant, springkler, fire alarm;
4) Panjang pagar;
5) Fasilitas AC sentral;
6) Jumlah AC split;
7) Jumlah AC window;
8) Jumlah saluran pesawat PABX;
9) Kedalaman sumur pantek;
10) Jumlah lift;
11) Jumlah tangga berjalan;
12) 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.
1) Perhitungan Nilai Tanah
NIR diketahui berdasarkan kode ZNT sebagaimana tercantum dalam SPOP. Untuk menentukan nilai jual obyek pajak bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas bumi.

Contoh Penilaian Objek Bumi

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) = Rp. 100.000,-. Bila luas tanah = 200 m2 maka NJOP bumi = 200 m^2 x Rp. 100.000,- = Rp. 20.000.000,-

2) Perhitungan Nilai Bangunan

Dalam pelaksanaan perhitungan nilai bangunan, harus ditentukan besarnya nilai komponen bangunan menurut masing-masing karakter objek tersebut. NJOP bangunan berdasarkan :

a) kelas/bintang/tipe
b) komponen bangunan utama
c) komponen material
d) komponen fasilitas/m^2
e) komponen fasilitas yang perlu disusutkan
f) penyusutan
g) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan
h) kapasitas dan letak (khusus tangki)

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut:

Umur Efektif = Tahun Pajak - Tahun Dibangun Bila tahun direnovasi terisi, maka :
Umur Efektif = Tahun Pajak - Tahun Direnovasi.

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

(Tahun Pajak - Tahun Dibangun) + 2 (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi)
3

Bila (Tahun Pajak - Tahun Dibangun) < 10 dan Tahun Direnovasi adalah 0 atau kosong, maka UMUR EFEKTIF = Tahun Pajak - Tahun Dibangun.

Bila (Tahun Pajak - Tahun Dibangun) > 10 dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong atau (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi) > 10, maka perlu dianggap tahun direnovasi = tahun pajak - 10, dan umur efektif adalah hasil dari rumus yang disebut di atas. Dalam hal itu faktor (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi) adalah 10.

Contoh:
Tahun pajak adalah tahun 2016.
Untuk penghitungan Nilai Jual Objek Pajak bangunan secara manual.

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
2011	2013	$\frac{(2016-2011) + 2(2016-2013)}{3} = \frac{5+6}{3} = 4$
2011	-	(2016-2011) = 5
2003	-	$\frac{(2016-2003) + 2(10)}{3} = \frac{13+20}{3} = 11$
2003	2005	$\frac{(2016-2003 + 2(2016-2005)}{3} = \frac{13+22}{3} = 12$
2003	2012	$\frac{(2016-2013 + 2(2016-2012)}{3} = \frac{13+8}{3} = 7$

3) Penyusutan Bangunan

Dalam penentuan nilai bangunan diperhitungkan faktor penyusutan. Penyusutan yang diterapkan dalam CAV hanya penyusutan fisik bangunan.

Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan/pengganti baru bangunan per meter persegi, umur efektif dan kondisi bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu daftar atau tabel penyusutan.

B. Penilaian Individual

B.1. Persiapan

Kegiatan persiapan Penilaian Individual pada prinsipnya sama dengan yang dilakukan dalam penilaian massal.

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

B.2. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

Pada saat ini, untuk kepentingan penilaian objek pajak PBB-P2, pendekatan data pasar digunakan untuk penilaian individual terhadap tanah, sedangkan penilaian untuk bangunan menggunakan pendekatan biaya.

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 di pertimbangkan 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 menentukan nilai tanah diperhatikan:
      1) Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
      2) NIR dimana objek pajak berada.

   b. Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian.

      Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:

      1) Lokasi.
      2) Aksesibilitas.
      3) Waktu transaksi.
      4) Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran).
      5) Penggunaan tanah.
      6) Elevasi.
      7) Lebar depan (terutama untuk objek komersil).
      8) Bentuk tanah.
      9) Jenis hak atas tanah.
      10) dan lain sebagainya.

      Besarnya penyesuaian yang akan digunakan, sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

B.3. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambahkan nilai bangunan dengan nilai tanah.

1. Pengumpulan Data

   a. Pengumpulan Data Tanah

      Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Disamping itu penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut :

      1) luas;
      2) lebar depan;
      3) aksesibilitas;
      4) kegunaan;
      5) elevasi;
      6) kontur tanah;
      7) lokasi tanah;
      8) lingkungan sekitar; dan
      9) data transaksi di lokasi sekitar.

   b. Pengumpulan Data Bangunan

      Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

      1) Mengumpulkan data objek pajak dengan mempergunakan SPOP dan LSPOP.
      2) Data lain yang belum tertampung dicatat dalam catatan tersendiri.

2. Penilaian

   a. Penilaian Tanah

      Penilaian tanah menggunakan pendekatan data pasar.

   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/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-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survai kuantitas.

3. Konversi Nilai Jual Objek Pajak
   a. Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Peraturan Kepala Daerah setempat.
   b. Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Peraturan Kepala Daerah setempat.
   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 Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Peraturan Kepala Daerah setempat.

B.4. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan digunakan dengan cara menghitung seluruh pendapatan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu berdasarkan jenis penggunaan objek pajak.

1. Pengumpulan Data

   Data-data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:
   a. Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
      1) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan.
      2) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, 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 (*operator's share*), biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
   e. Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.
   f. Untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan, penilaian dengan pendekatan ini dapat menggunakan formulir LKOK.

2. Penilaian

   Proses penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, yaitu:
   a. Pendapatan dari Sewa

      Proses penilaiannya adalah :
      1) 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.
      2) Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun.
      3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
      4) Menghitung biaya-biaya operasi (*outgoing*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak (PBB-P2) dan asuransi.
      5) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 3) dengan biaya-biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
      6) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 5) dengan tingkat kapitalisasi.

   b. Pendapatan dari Penjualan

      Proses penilaiannya adalah :
      1) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
      2) Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
      3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.

4) Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain
5) Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun.
6) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun.
7) Kurangkan hak pengusaha (*operator's share*) sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisanya adalah nilai sewa kotor setahun.
8) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (*outgoings*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB-P2) dan asuransi.
9) Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
10) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

3. Penentuan Tingkat Kapitalisasi
Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai.
a. Tentukan nilai properti.
Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara:
1) Transaksi jual beli.
2) Nilai investasi ditambah keuntungan.
b. Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.
c. Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi.

Contoh perhitungan.
Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp. 500 Juta dan pendapatan bersihnya setahun Rp. 45 Juta.

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

d. Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) di suatu kota, diperlukan banyak data dan analisis. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan di atas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

C. Muatan Peraturan atau Keputusan Kepala Daerah tentang Penetapan NJOP
Konsep Peraturan atau Keputusan Kepala Daerah tentang Penetapan NJOP memuat:
1. Klasifikasi dan besarnya NJOP Tanah yang disusun per desa/kelurahan dan dilengkapi dengan fotokopi peta ZNT.
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang disusun per jenis penggunaan bangunan.
3. Klasifikasi dan besarnya NJOP Tanah dan Bangunan sebagai hasil kegiatan penilaian individual. Daftar objek pajak hasil penilaian individual beserta nilainya disusun per objek pajak dan per desa/kelurahan.

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Umum
u.b.
Kepala Bagian T.U. Kementerian

ARIF BINTARTO YUWONO
NIP 197109121997031001