



## **BUPATI HALMAHERA BARAT PROVINSI MALUKU UTARA**

### **PERATURAN BUPATI HALMAHERA BARAT NOMOR 14 TAHUN 2024**

#### **TENTANG TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) – PERDESAAN DAN PERKOTAAN (P2)**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI HALMAHERA BARAT,**

- Menimbang** : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 40 ayat (1) dan ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah Nilai Jual Objek Pajak yang ditetapkan oleh Bupati;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor : 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian PBB-P2, Besaran Penilaian persentase dan pertimbangan atas kelompok objek PBB-P2 diatur dalam Peraturan Bupati;
- c. bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan PMK Nomor : 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian PBB-P2 dan ketentuan BAB II Bagian Kedua Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Barat Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, untuk perhitungan Penilaian Pajak PBB-P2 diatur dalam Peraturan Bupati;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati Halmahera Barat tentang Tata Cara Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) - Perdesaan dan Perkotaan (P2) Di Wilayah Kabupaten Halmahera Barat.

- Mengingat** : 1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Halmahera Utara, Kabupaten Halmahera Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula, Kabupaten Halmahera Timur dan Kota Tidore Kepulauan di Provinsi Maluku Utara;
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung-jawab Keuangan Negara;
7. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana;
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;, *sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*;
10. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;, *sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*;

11. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah; sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.72/2019 tentang Perubahan atas PP No.18/2016 tentang Perangkat Daerah,;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah;
15. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No.12/2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan; sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PERPRES No.87/2014 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No.12/2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah; sebagaimana telah diubah dengan PERMENDAGRI Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas PERMENDAGRI Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 Tahun 2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Barat Nomor 2 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua atas PERDA Kabupaten Halmahera Barat No.6/2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Halmahera Barat;

20. Peraturan Bupati Halmahera Barat Nomor 17 Tahun 2023 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Bupati Halmahera Barat Nomor 10 Tahun 2016 tentang Struktur Organisasi Perangkat Daerah;
21. Peraturan Bupati Halmahera Barat Nomor 02 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah;

## **MEMUTUSKAN**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI WILAYAH KABUPATEN HALMAHERA BARAT.**

### **BAB I KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Halmahera Barat.
2. Bupati adalah Bupati Halmahera Barat.
3. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Halmahera Barat
4. Badan Pendapatan Daerah adalah organisasi perangkat Daerah yang sebagian tugas pokok dan fungsinya membidangi pajak Daerah.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah adalah kepala organisasi perangkat Daerah yang sebagian tugas pokok dan fungsinya membidangi pajak Daerah.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
8. Assessment Ratio yang selanjutnya disingkat dengan AR adalah rasio atau besaran persentase yang membandingkan hasil penilaian Objek PBB-P2 dengan harga pasar pada saat terjadinya transaksi atas Objek PBB-P2 yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB-P2 dengan persentase paling rendah 20% dan paling tinggi 100% dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP.

9. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
10. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap diatas permukaan Bumi dan dibawah permukaan Bumi.
12. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
13. Pendataan adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan prosedur pemeliharaan basis data yang dilakukan melalui kegiatan pendataan objek dan subjek Pajak atau penilaian objek.
14. Objek Pajak adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan hukum, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
15. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
16. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayaran pajak, pemotongan pajak dan pemungutan pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.
17. 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.
18. Petugas adalah Pegawai Aparatur Sipil Negara atau pihak lain yang diberi tugas sebagai penilai yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati.
19. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
20. Pemeliharaan Basis Data adalah pelaksanaan pemeliharaan basis data yang telah terbentuk karena adanya perubahan data Objek Pajak dan Subjek Pajak.

21. Penilaian Massal adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara sistematis untuk sejumlah Objek Pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar computer assisted valuation (CAC).
22. Penilaian Individu adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan terhadap Objek Pajak dengan cara memperhitungkan karakteristik dan setiap objek pajak.
23. Computer Assisted Valuation yang selanjutnya disingkat CAV adalah proses penilaian dengan bantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
24. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah suatu 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 wilayah administrasi kelurahan yang tidak terikat kepada batas blok.
25. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
26. Penyusutan adalah berkurangnya nilai Bangunan yang disebabkan oleh keusangan/pengurangan kondisi fisik Bangunan.

## **BAB II DASAR PENGENAAN, TARIF DAN TATA CARA PERHITUNGAN PAJAK**

### **Pasal 2**

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- (3) NJOP tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (4) Dalam ha1 Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu obyek PBB-P2 disuatu wilayah, NJOP Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), hanya diberikan atas salah satu obyek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak
- (5) NJOP yang digunakan untuk menghitung PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3);

- (6) Besaran persentase NJOP sebagaimana dirnaksud pada ayat (5) atas kelompok objek PBBP2 ditentukan dengan mempertimbangkan, meliputi:
  - a. kenaikan NJOP hasil Penilaian;
  - b. bentuk pemanfaat objek Pajak; dan/atau
  - c. Klasterisasi NJOP dalam satu wilayah Kabupaten
- (7) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk obyek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya;
- (8) Besaran NJOP ditetapkan oleh Bupati;
- (9) Batas minimal nilai PBB-P2 terhitung setiap tahun ditetapkan oleh Bupati

### **Pasal 3**

- (1) Tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Untuk NJOP Rp. 0 (nol) sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00,- (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) pertahun;
  - b. Untuk NJOP Rp. 1.000.000.000,00,- (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp.10.000.000.000,00,- (sepuluh milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) pertahun;
  - c. Untuk NJOP Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) sampai dengan Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) pertahun;
  - d. Untuk NJOP Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000.000,00,- (lima ratus milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,4% (nol koma empat persen) pertahun;
  - e. Untuk NJOP letrih dari Rp. 500.000.000.000,00,- (lima ratus milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,5% (nol koma lima persen) pertahun.
- (2) Dalam hal obyek pajak berupa lahan produksi pangan dan ternak, ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) pertahun;
  - b. Untuk NJOP lebih dari Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) pertahun.

#### **Pasal 4**

Tata Cara Perhitungan PBB-P2 adalah Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (5) dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) atau ayat (2).

### **BAB II TATA CARA PENENTUAN PENILAIAN BESARNYA NJOP**

#### **Pasal 5**

Penentuan besarnya NJOP diperoleh dari harga rata-rata yang diperoleh secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan dengan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP Pengganti.

#### **Pasal 6**

- (1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan / metode penentuan NJOP dengan cara membandingkannya dengan objek Pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- (2) Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan NJOP dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan;
- (3) untuk memperoleh objek sebagaimana tersebut pada ayat (2), pada saat penilaian dilakukan, dikurangi dengan Penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

#### **Pasal 7**

Pelaksanaan penilaian Objek Pajak dilaksanakan dengan dua cara, yaitu:

- a. Penilaian Massal, dalam sistem ini NJOP dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan daftar biaya komponen bangunan.
- b. Penilaian Individu, sistem ini 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 dengan memperhitungkan karakteristik dari Objek Pajak tersebut.

### **Pasal 8**

Badan Pendapatan Daerah selaku perangkat daerah teknis dapat melakukan kegiatan Penilaian Massal dan Penilaian Individu dengan tujuan penyempurnaan basis data dan penentuan besarnya NJOP.

### **Pasal 9**

- (1) Dalam melakukan penilaian PBB-P2 dilakukan oleh Petugas yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Setiap Petugas yang melaksanakan kegiatan penilaian Objek Pajak dalam rangka penentuan besarnya NJOP merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau diberitahukan oleh Wajib Pajak.

### **Pasal 10**

- (1) Dalam melakukan kegiatan penilaian Objek Pajak dalam rangka pemeliharaan basis data guna penentuan besarnya NJOP, Badan Pendapatan Daerah dapat bekerjasama dengan instansi terkait, perguruan tinggi/akademisi dan pihak ketiga lainnya.
- (2) Penilaian Objek Pajak dalam rangka penentuan besarnya NJOP dapat dilakukan oleh pihak lain yang memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan dan ditunjuk Badan Pendapatan Daerah.
- (3) Pelaksanaan kegiatan penilaian disusun dengan rencana kerja dan mendapatkan penetapan dari Bupati.

### **Pasal 11**

Standar Operasional Prosedur Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam rangka Pemeliharaan Basis Data Besarnya NJOP tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

## **BAB IV KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 12**

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati Halmahera Barat yang mengatur tentang Tata Cara Penilaian PBB-P2 yang berlaku sebelumnya, dinyatakan dicabut dan tidak berlaku.

### Pasal 13

Hal-hal teknis yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini, akan diatur lebih lanjut oleh Bupati dan/atau Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Halmahera Barat;

## BAB V KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 14

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

Ditetapkan di Jailolo  
Pada tanggal 22 Juli 2024,-

**BUPATI HALMAHERA BARAT,**

**JAMES UANG**

Diundangkan di Jailolo  
Pada tanggal 22 Juli 2024,-

### SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN HALMAHERA BARAT

Koordinasi	Paraf
Sekretaris Daerah	
Asisten Bid. Adm. Umum	
Kepala BAPENDA	
Kabag Hukum & Org	

### Drs. H. M. SYAHRIL ABD. RADJAK., M.Si.

Pembina Utama Madya / IVd  
NIP. 19660420 1992 03 1009

Salinan sesuai aslinya  
Kepala Bagian Hukum dan Organisasi Sekretariat Daerah Kabupaten Halmahera Barat

Koordinasi	Teknis
Kabid Pendapatan Bapenda	
Kabid Regulasi Bapenda	
Kasubag Dok & Inf Bag Hukum	

### Jason Kalopas Lalomo, S.H., LL.M.

Pembina (IVa)  
Nip. 19730128 200604 1 009

## LAMPIRAN PERATURAN BUPATI HALMAHERA BARAT

Nomor : 14 Tahun 2024

Tanggal : 22 Juli 2024

Tentang : Standar Operating Prosedur (SOP) Tata Cara Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

### 1. Latar Belakang

- a. Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian PBB-P2)
- b. Dasar pengenaan pajak ditentukan melalui kegiatan penilaian atas objek pajak. Dalam melaksanakan kegiatan ini, dapat dipergunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Sedangkan teknik yang digunakan dalam penilaian adalah secara individu atau secara massal.

### 2. Maksud dan Tujuan

Maksud dan Tujuan Kegiatan penilaian objek dan subjek PBB-P2 adalah untuk menentukan NJOP sebagai dasar penetapan pajak.

### 3. Istilah dan Pengertian

- a. **Blok Zona Geografis** adalah 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. Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu kelurahan.

- b. **Daftar Biaya Komponen Bangunan (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,
- c. **Data Harga Jual** adalah Data / informasi mengenai jual beli tanah dan/atau Bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat, Notaris PPAT, aparat desa, iklan media cetak, Developer Properti dan lain-lain,
- d. **Gambar Sket** adalah Gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, ZNT, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan,
- e. **Jenis Penggunaan Bangunan (JPB)** adalah Pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan / penggunaannya,
- f. **Keputusan Bupati** adalah tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak adalah Keputusan Bupati yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- g. **Nomor Objek Pajak (NOP)** adalah Nomor identifikasi objek pajak (termasuk objek yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa yang berlaku secara nasional:
- h. **Objek Acuan** adalah Suatu objek yang mewakili, dari sejumlah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui, dan telah berfungsi sebagai objek acuan dalam melakukan penilaian objek khusus secara Individual,

- i. **Objek Pajak Non Standar** adalah Objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar,
- j. **Objek Pajak Umum** adalah Objek pajak yang memiliki jenis konstruksi dan material pembentuk yang umum digunakan. Jenis objek pajak umum dibagi dua yaitu objek pajak standar dan non standar,
- k. **Objek Pajak Khusus** adalah Objek Pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus, Contoh: Pelabuhan udara, Pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik semen/kimia, jalan tol, menara telekomunikasi, usaha tambak, Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum, hotel, ruko, dan lain-lain.
- l. **Objek Pajak Standar** adalah Objek Pajak yang memiliki luas Bangunan 1000m<sup>2</sup> dan jumlah lantai (empat) serta luas tanah s.d. 10.000m<sup>2</sup>,
- m. **Pendekatan Biaya Cara penentuan NJOP** adalah dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya,
- n. **Pendekatan Data Pasar Cara penentuan NJOP** adalah 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,
- o. **Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan** adalah Cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 tahun dari objek pajak tersebut
- p. **Peta Blok** adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam/batas buatan manusia, seperti jalan, selokan, sungai dsb-nya untuk kepentingan pengenaan PBB-P2 dalam 1 wilayah administrasi pemerintahan desa,

- q. **Peta Desa** adalah Peta wilayah administrasi desa dengan Skala tertentu yang memuat segala informasi mengenai jenis tanah, batas dan nomor blok, batas wilayah administrasi pemerintahan, dan keterangan lainnya yang diperlukan,
- r. **Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)** 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 ZNT tidak terikat kepada batas blok.

#### 4. Jenis-Jenis Objek Pajak

##### a. Objek Pajak Umum

Objek Pajak Umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu, yang umum terdiri atas:

##### 1) Objek Pajak Standar

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

- Tanah : > 10.000m<sup>2</sup>  
Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4  
Luas Bangunan : > 1.000m<sup>2</sup>

##### 2) Objek Pajak Non Standar

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

- Tanah : > 10.000m<sup>2</sup>  
Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4  
Luas Bangunan : > 1.000m<sup>2</sup>

## **b. Objek Pajak Khusus**

Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki piranti yang khusus seperti: Pelabuhan udara, Pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik semen / kimia, jalan tol, Menara telekomunikasi, usaha tambak, Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum, hotel, ruko, dan lain-lain.

## **5. Pendekatan dan Cara Penilaian**

### **a. Pendekatan Penilaian**

Dalam penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu:

#### **1) Pendekatan Data Pasar**

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain 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 Bumi, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP Bangunan.

#### **2) Nilai Perolehan Baru/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.

#### **3) Nilai Jual Objek Pajak Pengganti / 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, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tambak, ruko, SPBU, 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.

**b. Cara Penilaian**

Cara Penilaian dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- 1) Penilaian Massal Dalam sistem ini NJOP Bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program computer konstruksi umum CAV.
- 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 dan objek pajak tersebut.

**6. Pelaksanaan Penilaian**

## **A. Penilaian Massal**

### **1. Penilaian Tanah**

Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR, dengan rincian ;

#### **a. Batasan-batasan dalam Pembuatan Sket/peta ZNT**

- 1) ZNT dibuat perdesa,
- 2) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah,
- 3) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.

#### **b. Proses Pembuatan Sket/ Peta ZNT**

- 1) Tahap Persiapan,
- 2) Pengumpulan data harga jual,
- 3) Kompilasi Data,
- 4) Rekapitulasi Data dan Plotting Data Transaksi pada Peta Kerja ZNT
- 5) Menentukan Nilai Pasar tanah per meter persegi.
  - a) Tanah kosong, Nilai Pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi,
  - b) Tanah dan Bangunan:
    - (1) Menentukan nilai Bangunan dengan menggunakan DBKB setempat,
    - (2) Nilai Pasar dikurangi untuk nilai Bangunan diperoleh Nilai Pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
- 6) Membuat batas imajiner ZNT.
- 7) Analisis Data Penentuan NIR, terdiri dari ;

- a) Analisis data dilakukan berdasarkan ZNT, Data-data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
- (1) Data relatif baru:
  - (2) Data Transaksi atau penawaran yang wajar,
  - (3) Lokasi yang relatif berdekatan,
  - (4) Jenis penggunaan tanah/ Bangunan yang relatif sama,
  - (5) Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.
- b) Penyesuaian Nilai tanah dan penentuan NIR, Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (1) Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi,
  - (2) Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dan ZNT lain yang terdekat setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya,
  - (3) Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.

- 8) Pembuatan Peta ZNT Akhir
  - a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu 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.
  
- 9) Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja.
  - a) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT,
  - b) Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya,
  - c) NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan Nilai jual Bumi.
  
- (10) Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja;
  - a) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat dibawah angka NIR,
  - b) Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikut bentuk spiral,
  - c) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s/d ZZ,
  - d) ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain

harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.

- (11) Pengisian Formulir ZNT ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- (12) Membuat sket/peta ZNT akhir, dengan tahapan ;
  - a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu kelurahan,
  - b) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak,
  - c) 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,
  - d) 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,
  - e) Sket/peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT,
  - f) Sket/peta ZNT akhir merupakan lampiran 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.

## **B. Penilaian Bangunan**

### **1) Metode Survai**

Untuk menyusun/membuat DBKB digunakan metode survai kuantitas terhadap model Bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok Bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW. Dengan metode survai 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 computer (CAV), maka biaya komponen Bangunan perlu dikelompokkan kedalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas Bangunan. Metode survai kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar 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 karena cara ini 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.

## 2) Pengelompokan Bangunan

Penerapan DBKB tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis penggunaan Bangunan sesuai dengan tipe konstruksinya, yaitu:

- a. Jenis Penggunaan Bangunan 1 (JPB1): perumahan
- b. Jenis Penggunaan Bangunan 2 (JPB2): perkantoran
- c. Jenis Penggunaan Bangunan 3 (JPB3): pabrik

- d. Jenis Penggunaan Bangunan 4 (JPB4): toko/apotek/pasar/ruko
- e. Jenis Penggunaan Bangunan 5 (JPB5): rumah sakit/klinik
- f. Jenis Penggunaan Bangunan 6 (JPB6) :olahraga/rekreasi
- g. Jenis Penggunaan Bangunan 7 (JPB7): hotel, restoran/wisma
- h. Jenis Penggunaan Bangunan 8 (JPB8): bengkel/Gudang/pertanian
- i. Jenis Penggunaan Bangunan 9 (JPB9): gedung pemerintahan
- j. Jenis Penggunaan Bangunan 10 (JPB10): lain-lain
- k. Jenis Penggunaan Bangunan 11 (JPB1 1): Bangunan tidak kena pajak
- l. Jenis Penggunaan Bangunan 12 (JPB12): Bangunan parkir
- m. Jenis Penggunaan Bangunan 13 (JPB13): apartemen/ kondominium
- n. Jenis Penggunaan Bangunan 14 (JPB14): pompa bensin (kanopi)
- o. Jenis Penggunaan Bangunan 15 (JPB15): tangki minyak
- p. Jenis Penggunaan Bangunan 16 (JPB16): Gedung sekolah

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

### 3) DBKB Standar

Biaya Komponen Bangunan ;

#### a. Biaya Komponen Utama

konstruksi utama Bangunan ditambah komponen Bangunan lainnya per meter persegi lantai. Adapun Unsur-unsur Komponen Utama

terdiri dari :

- 1) Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, bouw plank):
- 2) Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali),
- 3) Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai),
- 4) Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat):
- 5) Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan rang),
- 6) Pekerjaan sanitasi,
- 7) Pekerjaan instalasi air bersih,
- 8) Pekerjaan instalasi listrik,
- 9) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB. Dari mulai nomor sampai dengan nomor 1 s/d 8.

#### **b. Biaya Komponen Material Bangunan**

Biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai. Unsur-unsur Material Bangunan, terdiri dari :

##### **1) A t a p**

- a) Bahan penutup atap,
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- b) Kaso, reng (aluminium foil, triplek jika ada),
- c) Upah,

- d) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelekas sebesar 38% dari jumlah 3 item diatas,
- e) Faktor penyesuaian kemiringan atap terhadap luas Bangunan adalah 1,3 dan 1,2 untuk asbes dan seng (dapat disesuaikan dengan kondisi kemiringan atap di Daerah).

## **2) Dinding (Dinding dalam tanpa pintu, jendela)**

- a) Bahan dinding (plaster luar/dalam dan pekerjaan cat),
- b) Upah,
- c) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelekas sebesar 38% dari jumlah jumlah 2 item diatas,
- d) Faktor penyesuaian dinding bagian dalam terhadap luas Bangunan adalah 0,60.

## **3) Langit-langit**

- a) Bahan langit-langit (pekerjaan cat),
- b) Rangka dan penggantung,
- c) Upah,
- d) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Penyelekas sebesar 38% dari jumlah 3 item diatas.

## **4) Lantai**

- a) Bahan penutup lantai,
- b) Spesi (3cm, 1:5),
- c) Upah,
- d) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelekas

sebesar 38% dari jumlah 3 item diatas.

### **c. Biaya Komponen Fasilitas Bangunan**

Biaya-biaya Komponen Fasilitas Bangunan 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:

- 1) kolam renang,
- 2) lapangan tenis,
- 3) AC,
- 4) lift,
- 5) tangga berjalan,
- 6) genset,
- 7) perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu,
- 8) elemen estetika dan lansekap.

Setiap tahun DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material Bangunan dan upah pekerja yang berlaku.

## **C. Penilaian Individual**

### **1) Persiapan**

Kegiatan persiapan Penilaian Individual pada prinsipnya sama dengan yang dilakukan dalam penilaian massal, dengan rincian ;

Menyusun Rencana Kerja,

Menyiapkan SPOP dan LSPOP,

Menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan Penilaian Individual,

Mengumpulkan data-data lama, sebagai pelengkap dari objek pajak yang akan dinilai.

## **2) Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar**

Pada saat ini, untuk kepentingan penilaian objek pajak PBB, pendekatan data pasar sesuai digunakan untuk Penilaian Individual terhadap tanah, dengan tahapan ;

### **a. Pengumpulan Data**

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

- (1) Kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu,
- (2) Lokasi dan waktu transaksi yang wajar.

### **b. 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:

(1) Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:

- (a) Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul,
- (b) NIR dimana objek pajak berada.

(1) 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 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:

- (a) Lokasi:
- (b) Aksesibilitas,
- (c) Waktu transaksi:
- (d) Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran),
- (e) Penggunaan tanah,
- (f) Elevasi,
- (g) Lebar depan (terutama untuk objek komersil),
- (h) Bentuk tanah,
- (i) Jenis hak atas tanah,
- (j) dan lain sebagainya.

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

### **c. Hasil Penilaian tanah dengan pendekatan data pasar**

Hasil penilaian tanah dengan pendekatan data pasar, jika ;

- (1) Apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih dibawah 10%, maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR,
- (2) Apabila selisih nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih, maka nilai tanah hasil penelitian secara individu tersebut dijadikan sebagai bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang yang merupakan sumber informasi.

#### **D. Penilaian dengan Pendekatan Biaya**

Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambahkan nilai Bangunan dengan nilai tanah, dengan tahapan ;

##### **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,
- (9) data transaksi dilokasi sekitar.

**b) Pengumpulan Data Bangunan**

Pengumpulan data Bangunan dapat dilakukan 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 adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar,

**b) Penilaian Bangunan**

Penilaian Bangunan dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Baru Bangunan kemudian dikurangi dengan Penyusutan Bangunan. Nilai Perolehan Baru Bangunan adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh / membangun Bangunan baru. Penghitungan Nilai Perolehan Baru Bangunan ini meliputi;

- (1) biaya komponen utama,
- (2) komponen material dan fasilitas Bangunan.

Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

Perhitungan Nilai Bangunan 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 14 komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas Bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survei 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 (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan PBB-P2 "berdasarkan Keputusan Bupati:
- b) Nilai Bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan PBB=P2 " berdasarkan Keputusan Bupati:
- c) Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu Bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh Bangunan dan dibagi luas seluruh Bangunan. Nilai Bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi kedalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati.

## E. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

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 dilapangan adalah:

- a) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan tahun terakhir) dan hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi (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.

## 2) Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat dibedakan menjadi (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, yaitu:

a) Pendapatan dan 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) tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun:
- (4) Menghitung biaya-biaya operasi (out going) dalam satu tahunnya itu biaya pengurusun, pemeliharaan, pajak (PBB) dan asuransi:
- (5) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir3) dengan biaya-biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun:
- (6) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan 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 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain,
- (5) Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun:
- (6) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 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 (out goings) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi,

- (9) Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya-biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam 1 tahun,
- (10) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

### c) Penentuan Tingkat Kapitalisasi

Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai, dengan tahapan ;

- 1) Tentukan nilai properti, hal ini dapat diperoleh melalui cara:
  - (a) Transaksi jual beli:
  - (b) Nilai investasi ditambah keuntungan.
- 2) Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.  
Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi,
- 3) Contoh perhitungan.

Semua Hotel mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp.500.000.000,00,- dan pendapatan bersihnya setahun Rp.45.000.000,00,-

$$\text{Tingkat Kapitalisasi} = \frac{\text{Rp. 45.000.000,00,-}}{\text{Rp. 500.000.000,00,-}} = 9\%$$

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

