

RANCANGAN  
PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA  
NOMOR ... TAHUN ...  
TENTANG  
TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
WALI KOTA YOGYAKARTA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (7) Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Tata Cara Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

4. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kota Yogyakarta Nomor 37);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I

KETENTUAN

UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
3. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
4. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
6. 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.
7. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.

8. Penilai adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Wali Kota, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2.
9. Jenis Penggunaan Bangunan adalah pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/ penggunaannya.
10. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap Jenis Penggunaan Bangunan.
11. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek pajak baik berupa cetak maupun elektronik.
12. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah lampiran surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan lampiran tidak terpisahkan dari bagian SPOP baik berupa cetak maupun elektronik.
13. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam SPOP dan LSPOP.
14. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi Kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
15. Blok adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan PBB-P2 dalam satu wilayah administrasi Kelurahan.
16. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
17. Sket adalah gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, ZNT, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi Kelurahan.
18. Peta Zona Nilai Tanah 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 Kelurahan dan tidak terikat kepada batas blok.
19. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar.

20. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
21. Petugas Fungsi Pendataan adalah petugas yang mempunyai tugas melakukan pendaftaran dan pendataan PBB-P2.
22. Wali Kota adalah Wali Kota Yogyakarta.
23. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
24. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan Pajak Daerah.
25. Daerah adalah Kota Yogyakarta.

## BAB II

### PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

#### Bagian Kesatu

#### Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan

##### Pasal 2

- (1) Objek PBB-P2 merupakan Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- (2) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. objek pajak umum; dan
  - b. objek pajak khusus.
- (3) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu.
- (4) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
  - a. objek pajak standar; dan
  - b. objek pajak non standar.
- (5) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, meliputi:
  - a. jalan tol;
  - b. lapangan golf;
  - c. pabrik semen/pupuk;
  - d. tempat rekreasi;
  - e. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
  - f. stasiun pengisian bahan bakar; dan/atau
  - g. menara.
- (6) Kriteria objek pajak standar dan objek pajak non-standar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Kedua  
Pelaksanaan Penilaian

Pasal 3

- (1) Penilaian PBB-P2 dilaksanakan dengan:
  - a. Penilaian Massal; dan
  - b. Penilaian Individual.
- (2) Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi tahapan:
  - a. penilaian tanah;
  - b. penyusunan DBKB; dan
  - c. penilaian bangunan dengan *Computer Assisted Valuation* dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal*.
- (3) Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b melalui:
  - a. persiapan; dan
  - b. pelaksanaan penilaian.
- (4) Pelaksanaan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat dilakukan melalui:
  - a. pendekatan data pasar;
  - b. pendekatan biaya; dan/atau
  - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (5) Teknis Penilaian PBB-P2 dan pendekatan penilaian tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 4

- (1) Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah.
- (2) Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikerjasamakan dengan penilai pemerintah, penilai publik, dan pihak lain yang terkait.
- (3) Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap objek pajak berdasarkan permohonan Wajib Pajak maupun data dari Petugas Fungsi Pendataan.

Pasal 5

Tata cara pelaksanaan Penilaian PBB-P2 tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB III

NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui pelaksanaan penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).
- (3) NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. NJOP Bumi;
  - b. NJOP Bangunan objek pajak umum; dan/atau
  - c. NJOP Bangunan objek pajak khusus.
- (4) NJOP hasil penilaian sebagaimana dimaksud ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

#### Pasal 7

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
- (3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (3) huruf a dihitung melalui penilaian massal atau penilaian individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

#### Pasal 8

- (1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b dan c merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP.

#### Pasal 9

- (1) NJOP Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b dihitung baik melalui Penilaian Massal atau Penilaian Individual.
- (2) Penilaian Individual untuk Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- (3) NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf c dihitung melalui Penilaian Individual.

#### Pasal 10

- (1) Klasifikasi NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 8 ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Pasal 11

- (1) Penilaian massal dan penilaian individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
- (2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.
- (3) Penilaian massal untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap Jenis Penggunaan Bangunan.
- (4) Jenis Penggunaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diklasifikasikan atas:
  - a. perumahan;
  - b. perkantoran;
  - c. pabrik;
  - d. toko/apotek/pasar/ruko;
  - e. rumah sakit/klinik;
  - f. tempat olahraga/tempat rekreasi;
  - g. hotel/restoran/wisma;
  - h. bengkel/gudang/pertanian;
  - i. gedung pemerintah;
  - j. bangunan tidak kena pajak;
  - k. bangunan parkir;

- l. apartemen/kondominium/kondotel;
- m. pompa bensin (kanopi).
- n. tangki minyak;
- o. gedung sekolah; dan
- p. lain-lain yang menjadi objek PBB-P2.

#### Pasal 12

Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dapat dilakukan dengan cara:

- a. membandingkan dengan nilai bangunan lain yang sejenis;
- b. menghitung nilai perolehan baru bangunan dikurangi dengan penyusutan; atau
- c. menghitung pendapatan dalam satu tahun dari pemanfaatan bangunan yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi.

#### Pasal 13

- (1) Penilai PBB-P2 paling sedikit memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. minimal lulusan Program Diploma I dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda dengan golongan ruang II/a atau minimal lulusan Sekolah Menengah Atas dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda Tingkat I dengan golongan ruang II/b;
  - b. telah mendapat pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2;
  - c. cermat dan seksama dalam menggunakan keterampilan sebagai Penilai;
  - d. tidak sedang menduduki Jabatan Struktural, Pemeriksa, Penelaah Keberatan atau Jurusita; dan
  - e. jujur dan bersih dari tindakan tercela serta senantiasa mengutamakan kepentingan negara.
- (2) Dalam hal kriteria Penilai tidak dapat dipenuhi dari PNS di lingkungan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama dengan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian.

### BAB IV

#### KETENTUAN PENUTUP

##### Pasal

14

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Yogyakarta.

Ditetapkan di Yogyakarta  
pada tanggal...

Pj WALI KOTA YOGYAKARTA,

SUGENG PURWANTO

Diundangkan di Yogyakarta  
pada tanggal ...  
SEKRETARIS DAERAH KOTA YOGYAKARTA,

AMAN YURIADIJAYA

BERITA DAERAH KOTA YOGYAKARTA TAHUN ... NOMOR ...



LAMPIRAN I  
PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA  
NOMOR           TAHUN 2024  
TENTANG  
TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN

OBJEK, PENDEKATAN, DAN TEKNIS PENILAIAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

A. Objek PBB-P2

A.1. Objek Pajak Umum

Objek pajak umum terdiri atas:

a. Objek pajak standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

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

b. Objek pajak non standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut:

- Tanah                   :  $> 10.000 \text{ m}^2$
- Bangunan               : Jumlah lantai  $> 4$
- Luas bangunan       :  $> 1.000 \text{ m}^2$
- Nilai objek pajak : sama dengan atau           lebih besar dari Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

A.2. Objek Pajak Khusus

Objek pajak khusus merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:

- a. jalan tol;
- b. lapangan golf;
- c. pabrik semen/pupuk;
- d. tempat rekreasi;
- e. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- f. stasiun pengisian bahan bakar; dan /atau
- g. Menara.

B. Pendekatan Penilaian PBB-P2 untuk 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. Teknis Penilaian dilaksanakan melalui 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 *Computer Assisted Valuation (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 adalah menurut keadaan obyek pajak tanggal 1 Januari tahun pajak berkenaan.

Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

SUGENG PURWANTO

LAMPIRAN II  
PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA  
NOMOR           TAHUN 2024  
TENTANG  
TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN

TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

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.
- 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 Kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya. Peta dimaksud disalin/difotokopi 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 pembandingan 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 Kelurahan, Peta ZNT dan Peta Blok;
- b) menyiapkan data-data yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Wali Kota 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 Rencana Tata Ruang Wilayah dari instansi/lembaga yang berwenang menyediakan data kewilayahan, pertanahan, dan Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
- d) pembuatan rencana pelaksanaan meliputi rencana anggaran dan biaya, jumlah personil, serta jadwal kegiatan.

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 Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris, Lurah, 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 baru maupun mengecek data yang diperoleh di kantor.
- d) Semua data harga jual yang diperoleh agar ditulis dalam formulir data transaksi jual beli.
- e) Dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama-nama jalan yang ada di setiap Kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama-nama jalan.

- 3) Kompilasi data.
  - a) Data yang terkumpul dalam masing-masing Kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.
  - b) Kompilasi data juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.
- 4) Rekapitulasi data dan *plotting* data transaksi pada Peta 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 Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 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 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,2	DATA NO.4
1.	Alamat	Jl. Kenanga No. 5	Jl. Kenanga No. 17	Jl. Kenanga No. 40	Jl. Kenanga No.
	14				
2.	Peruntukan Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
3.	Ukuran				
	a. Tanah	20 m x 25 m	15 m x 17 m	15 m x 30 m	15 m x 19 m
	b. Bangunan	18 m x 15 m	12 m x 15 m	15 m x 20 m	12 m x 15 m
4.	Tahun dibangun				
5.	Waktu Transaksi	Akhir tahun 2020	Awal Tahun 2018	Akhir Tahun 2019	Penawaran Pada Desember 2023
6.	Harga jual	Rp. 450.000.000,-	Rp. 250.000.000,-	Rp. 405.000.000,-	Harga Penawaran Rp.325.000.000,-
7.	Rata-rata kenaikan harga tanah diasumsikan 2% per tahun				
8.	Spesifikasi Bangunan				
	a. Lantai	Keramik	Teraso	Keramik	Keramik
	b. Genteng	Beton	Beton	Beton	Beton
9.	Biaya Reproduksi Baru Bangunan/ m 2 (thn 2023)	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<sup>2</sup>

### a) JI. Kenanga No. 5

		Rp.000
Harga Transaksi Tanah Dan Bangunan	Rp.	450.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	<u>Rp.</u>	<u>62.640,00</u>
Nilai Tanah	Rp.	387.360,00
(-) Luas Tanah (m <sup>2</sup> )		<u>500,00</u>
Nilai Tanah/m <sup>2</sup>	Rp.	775,00
a. Penyesuaian Waktu + 4%		
(+) $4\% \times$ Rp. 775,00	Rp.	31,00
b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	<u>Rp.</u>	<u>-</u>
Nilai Tanah/m <sup>2</sup> setelah disesuaikan	Rp.	806,00

### b) JI. Kenanga No. 17

		Rp.000
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	250.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	<u>Rp.</u>	<u>37.800,00</u>
Nilai Tanah	Rp.	212.200,00
(-) Luas Tanah (m <sup>2</sup> )		<u>255,00</u>
Nilai Tanah/m <sup>2</sup>	Rp.	832,00
a. Penyesuaian Waktu +4%		
(+) $4\% \times$ Rp. 832,00	Rp.	33,00
b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	<u>Rp.</u>	<u>-</u>
Nilai Tanah/m <sup>2</sup> 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)	<u>Rp.</u>	<u>69.600,00</u>
Nilai Tanah	Rp.	335.400,00
(-) Luas Tanah (m <sup>2</sup> )		<u>450,00</u>
Nilai Tanah/m <sup>2</sup>	Rp.	745,00
a. Penyesuaian Waktu +8%		
(+) $8\% \times$ Rp. 745,00	Rp.	60,00
b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	<u>Rp.</u>	<u>-</u>
Nilai Tanah/m <sup>2</sup> 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)	<u>Rp.</u>	<u>41.700,00</u>
Nilai Tanah	Rp.	283.240,00
(-) Luas Tanah (m <sup>2</sup> )		<u>297,00</u>
Nilai Tanah/m <sup>2</sup>	Rp.	954,00
a. Penyesuaian Waktu: 0%	Rp. -	
b. Penyesuaian Jenis Data (-) 10%		
(-) $10\% \times$ Rp.954,00	<u>Rp.</u>	<u>95,00</u>
Nilai Tanah/m <sup>2</sup> 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:

$$\frac{\text{Rp 775} - \text{Rp 745}}{\text{Rp 745}} \times 100\% = 4\%$$

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

### 3) Penentuan NIR

No	FAKTOR-FAKTOR PENYESUAIAN	ZNT BERDASARKAN KONSEP (TAHUN PENILAIAN)	PENYESUAIAN %			
			DATA 1	DATA 2	DATA 3	DATA 4
	Harga Tanah per m2		(Rp.000)	(Rp.000)	(Rp.000)	(Rp.000)
	Waktu Transaksi	Tahun 2023	775	832	745	954
	Jenis Data		+4%	+4%	+8%	
	Jumlah Persentase Penyesuaian					-10%
	Nilai yang telah disesuaikan		+4%	+4%	+8%	-10%
	Nilai dirata-rata		808	865	805	859
	Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)		834			

- a. 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.
- b. 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.

- c. Pengisian Formulir ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- d. Membuat sket/peta ZNT akhir
  - 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu 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 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 Wali Kota 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 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; dan
- JPB 10 lain-lain.

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 dinamakan 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 penyeselar) yang mempengaruhi biaya dasar bangunan ke dalam perhitungan biaya dasar, bangunan yang telah diperoleh.

Faktor-faktor penyeselar 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 penyeselar, 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; dan
- 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; dan
- 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. DBKB dimutakhirkan secara berkala sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material bangunan dan upah pekerja yang berlaku di wilayah Daerah.

#### A.2.4. DBKB Non Standar

##### 1) Proses penyusunan DBKB Non Standar.

Untuk Objek Pajak Non Standar, tahapan pembentukan DBKB-nya sedikit berbeda dengan Objek Pajak Standar, dimana nilai DBKB untuk masing-masing JPB Non komponen utama, digunakan oleh Standar tergantung pada jenis material dan fasilitas 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, Keramik dan Cat Marmer;



- 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; dan
  - 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 (dua puluh dua) jenis yaitu:
- i. Air conditioner (AC), merupakan fasilitas pendingin ruangan. Sistem pendinginan dibedakan menjadi dua bagian:
    - (a) Sistem pendinginan terpusat (centra), dimana pengaturan system 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 ini 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 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 *Sawage Treatment Plant* (STP);
- 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 (*Mast Antenna Television*), merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam Gedung, TV Kabel dan Parabola;
  - (b) CCTV (*close circuit television*), merupakan jaringan kamera untuk security system; dan
- 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 atau aplikasi sejenis merupakan proses berantai yang merupakan perpaduan dari konsep model struktur, statistik dan penilaian. Proses analisisnya dapat dilihat dalam diagram berikut:

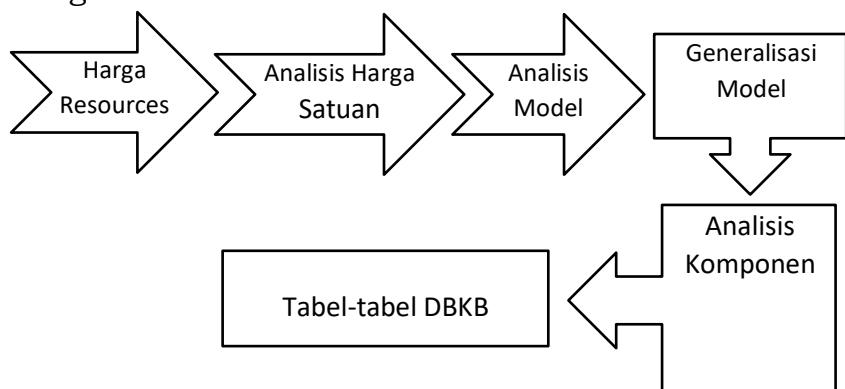


Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

### 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<sup>2</sup>, Komponen material per m<sup>2</sup>, daftar biaya komponen fasilitas menjadi bahan lampiran Keputusan Wali Kota 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.
- b. Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- c. DBKB objek pajak standar untuk penilaian bangunan Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- d. 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 Objek pajak bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas bumi.

Contoh Penilaian Objek Bumi

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) = Rp100.000,00.

Bila luas tanah = 200 m<sup>2</sup> maka NJOP bumi =  
200 m<sup>2</sup> x Rp100.000,00 = Rp20.000.000,00

- 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<sup>2</sup>;
- e) komponen fasilitas yang perlu disusutkan;
- f) penyusutan;
- g) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan;  
dan
- 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 :

$$\frac{(\text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Dibangun}) + 2 (\text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Direnovasi})}{3}$$

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 2024.

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
2019	2021	$\frac{(2024 - 2019) + 2 (2024 - 2021)}{3} = \frac{5 + 6}{3} = 4$
2019		$(2024 - 2019) = 5$
2011		$\frac{(2024 - 2011) + 2 (10)}{3} = \frac{13 + 20}{3} = 11$
2011	2013	$\frac{(2024 - 2011) + 2 (2024 - 2013)}{3} = \frac{13 + 22}{3} = 12$
2011	2020	$\frac{(2024 - 2011) + 2 (2024 - 2020)}{3} = \frac{13 + 8}{3} = 7$

### 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, meliputi:

1. Menentukan objek pajak yang akan dinilai baik dari permohonan Wajib Pajak maupun data dari Petugas Fungsi Pendataan;
2. menyusun Rencana Kerja;
3. menyiapkan SPOP, LSPOP dan LKOK;
4. menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan Penilaian Individual; dan
5. 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 dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

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

#### 2. Penilaian

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

- a. Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:
  - 1) kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul; dan
  - 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; dan
- 10) 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 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 Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Peraturan Wali Kota.
- 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 Wali Kota.
- 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 Wali Kota.

#### 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 di berikan kepada biro perjalanan.
- d. Bagian pengusaha (*operator's share*), biasanya sebesar 25% sampai dengan 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% sampai dengan 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 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 (dua) 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 Rp500 juta dan pendapatannya bersihnya setahun Rp45 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.

Nilai penyusutan berdasar  
umur efektif:

UMUR EFEKTIF (Tahun)	Biaya pengganti baru per-m2 dan kondisi pada umumnya											
	< Rp 275.000,-				Rp 275.000,- - Rp 475.000,-				> Rp 475.000,-			
	SB	B	S	J	SB	B	S	J	SB	B	S	J
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
1	3	4	6	8	2	4	5	6	2	2	3	7
2	5	9	12	16	5	7	9	11	4	5	6	11
3	8	13	17	23	7	10	13	17	5	7	9	14
4	10	16	22	29	9	13	17	21	7	9	11	18
5	13	20	27	35	11	16	21	26	9	11	14	21
6	15	23	31	40	13	19	24	30	10	13	17	24
7	15	27	35	45	15	22	28	34	12	15	19	27
8	15	30	39	50	15	25	31	38	13	17	21	30
9	15	30	43	54	15	27	34	42	15	19	24	32
10	15	30	46	58	15	30	37	45	15	21	26	35
11	15	30	50	61	15	30	40	48	15	23	28	37
12	15	30	50	64	15	30	43	51	15	25	30	40
13	15	30	50	67	15	30	45	54	15	27	32	42
14	15	30	50	70	15	30	48	57	15	28	34	44
15	15	30	50	70	15	30	50	59	15	30	36	46
16	15	30	50	70	15	30	50	62	15	30	38	48
17	15	30	50	70	15	30	50	64	15	30	40	50
18	15	30	50	70	15	30	50	66	15	30	42	52
19	15	30	50	70	15	30	50	68	15	30	44	54
20	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	45	56
21	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	47	57
22	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	48	59
23	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	61
24	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	62
25	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	64
26	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	65
27	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	66
28	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	68
29	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	69
30	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
31	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
32	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
33	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
34	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
35	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
36	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
37	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
38	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
39	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
40	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70

Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

SUGENG PURWANTO

LAMPIRAN III  
 PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA  
 NOMOR           TAHUN 2024  
 TENTANG  
 TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN  
 BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

**A. KLASIFIKASI SEBAGAI DASAR KONVERSI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI**

KELAS	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m <sup>2</sup> )	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m <sup>2</sup> )
001	> 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
002	> 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
003	> 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
004	> 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
005	> 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
006	> 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
007	> 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
008	> 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
009	> 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
010	> 48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
011	> 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
012	> 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
013	> 42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
014	> 41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
015	> 39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
016	> 37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
017	> 35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00
018	> 34.240.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
019	> 32.650.000,00 s/d 34.240.000,00	33.445.000,00
020	> 31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
021	> 29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
022	> 28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
023	> 26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00
024	> 25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00



025	> 23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
026	> 22.640.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
027	> 21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
028	> 20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
029	> 18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
030	> 17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
031	> 16.690.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
032	> 15.620.000,00 s/d 16.690.000,00	16.155.000,00
033	> 14.590.000,00 s/d 15.620.000,00	15.105.000,00
034	> 13.600.000,00 s/d 14.590.000,00	14.095.000,00
035	> 12.650.000,00 s/d 13.600.000,00	13.125.000,00
036	> 11.740.000,00 s/d 12.650.000,00	12.195.000,00
037	> 10.870.000,00 s/d 11.740.000,00	11.305.000,00
038	> 10.040.000,00 s/d 10.870.000,00	10.455.000,00
039	> 9.250.000,00 s/d 10.040.000,00	9.645.000,00
040	> 8.500.000,00 s/d 9.250.000,00	8.875.000,00
041	> 7.790.000,00 s/d 8.500.000,00	8.145.000,00
042	> 7.120.000,00 s/d 7.790.000,00	7.455.000,00
043	> 6.490.000,00 s/d 7.120.000,00	6.805.000,00
044	> 5.900.000,00 s/d 6.490.000,00	6.195.000,00
045	> 5.350.000,00 s/d 5.900.000,00	5.625.000,00
046	> 4.840.000,00 s/d 5.350.000,00	5.095.000,00
047	> 4.370.000,00 s/d 4.840.000,00	4.605.000,00
048	> 3.940.000,00 s/d 4.370.000,00	4.155.000,00
049	> 3.550.000,00 s/d 3.940.000,00	3.745.000,00
050	> 3.200.000,00 s/d 3.550.000,00	3.375.000,00
051	> 3.000.000,00 s/d 3.200.000,00	3.100.000,00
052	> 2.850.000,00 s/d 3.000.000,00	2.925.000,00
053	> 2.708.000,00 s/d 2.850.000,00	2.779.000,00
054	> 2.573.000,00 s/d 2.708.000,00	2.640.000,00
055	> 2.444.000,00 s/d 2.573.000,00	2.508.000,00
056	> 2.261.000,00 s/d 2.444.000,00	2.352.000,00

057	> 2.091.000,00 s/d 2.261.000,00	2.176.000,00
058	> 1.934.000,00 s/d 2.091.000,00	2.013.000,00
059	> 1.789.000,00 s/d 1.934.000,00	1.862.000,00
060	> 1.655.000,00 s/d 1.789.000,00	1.722.000,00
061	> 1.490.000,00 s/d 1.655.000,00	1.573.000,00
062	> 1.341.000,00 s/d 1.490.000,00	1.416.000,00
063	> 1.207.000,00 s/d 1.341.000,00	1.274.000,00
064	> 1.086.000,00 s/d 1.207.000,00	1.147.000,00
065	> 977.000,00 s/d 1.086.000,00	1.032.000,00
066	> 855.000,00 s/d 977.000,00	916.000,00
067	> 748.000,00 s/d 855.000,00	802.000,00
068	> 655.000,00 s/d 748.000,00	702.000,00
069	> 573.000,00 s/d 655.000,00	614.000,00
070	> 501.000,00 s/d 573.000,00	537.000,00
071	> 426.000,00 s/d 501.000,00	464.000,00
072	> 362.000,00 s/d 426.000,00	394.000,00
073	> 308.000,00 s/d 362.000,00	335.000,00
074	> 262.000,00 s/d 308.000,00	285.000,00
075	> 223.000,00 s/d 262.000,00	243.000,00
076	> 178.000,00 s/d 223.000,00	200.000,00
077	> 142.000,00 s/d 178.000,00	160.000,00
078	> 114.000,00 s/d 142.000,00	128.000,00
079	> 91.000,00 s/d 114.000,00	103.000,00
080	> 73.000,00 s/d 91.000,00	82.000,00
081	> 55.000,00 s/d 73.000,00	64.000,00
082	> 41.000,00 s/d 55.000,00	48.000,00
083	> 31.000,00 s/d 41.000,00	36.000,00
084	> 23.000,00 s/d 31.000,00	27.000,00
085	> 17.000,00 s/d 23.000,00	20.000,00
086	> 12.000,00 s/d 17.000,00	14.000,00
087	> 8.400,00 s/d 12.000,00	10.000,00
088	> 5.900,00 s/d 8.400,00	7.150,00

089	> 4.100,00 s/d 5.900,00	5.000,00
090	> 2.900,00 s/d 4.100,00	3.500,00
091	> 2.000,00 s/d 2.900,00	2.450,00
092	> 1.400,00 s/d 2.000,00	1.700,00
093	> 1.050,00 s/d 1.400,00	1.200,00
094	> 760,00 s/d 1.050,00	910,00
095	> 550,00 s/d 760,00	660,00
096	> 410,00 s/d 550,00	480,00
097	> 310,00 s/d 410,00	350,00
098	> 240,00 s/d 310,00	270,00
099	> 170,00 s/d 240,00	200,00

B. KLASIFIKASI SEBAGAI DASAR KONVERSI NILAI JUAL  
OBJEK PAJAK BANGUNAN

KELAS	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m <sup>2</sup> )	Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/m <sup>2</sup> )
001	> 14.700.000,00 s/d 15.800.000,00	15.250.000,00
002	> 13.600.000,00 s/d 14.700.000,00	14.150.000,00
003	> 12.550.000,00 s/d 13.600.000,00	13.075.000,00
004	> 11.550.000,00 s/d 12.550.000,00	12.050.000,00
005	> 10.600.000,00 s/d 11.550.000,00	11.075.000,00
006	> 9.700.000,00 s/d 10.600.000,00	10.150.000,00
007	> 8.850.000,00 s/d 9.700.000,00	9.275.000,00
008	> 8.050.000,00 s/d 8.850.000,00	8.450.000,00
009	> 7.300.000,00 s/d 8.050.000,00	7.675.000,00
010	> 6.600.000,00 s/d 7.300.000,00	6.950.000,00
011	> 5.850.000,00 s/d 6.600.000,00	6.225.000,00
012	> 5.130.000,00 s/d 5.850.000,00	5.500.000,00
013	> 4.500.000,00 s/d 5.130.000,00	4.825.000,00
014	> 3.900.000,00 s/d 4.500.000,00	4.200.000,00
015	> 3.350.000,00 s/d 3.900.000,00	3.625.000,00
016	> 2.850.000,00 s/d 3.350.000,00	3.100.000,00
017	> 2.400.000,00 s/d 2.850.000,00	2.625.000,00
018	> 2.000.000,00 s/d 2.400.000,00	2.200.000,00
019	> 1.666.000,00 s/d 2.000.000,00	1.833.000,00
020	> 1.366.000,00 s/d 1.666.000,00	1.516.000,00
021	> 1.034.000,00 s/d 1.366.000,00	1.200.000,00
022	> 902.000,00 s/d 1.034.000,00	968.000,00
023	> 744.000,00 s/d 902.000,00	823.000,00
024	> 656.000,00 s/d 744.000,00	700.000,00
025	> 534.000,00 s/d 656.000,00	595.000,00
026	> 476.000,00 s/d 534.000,00	505.000,00
027	> 382.000,00 s/d 476.000,00	429.000,00

028	> 348.000,00 s/d 382.000,00	365.000,00
029	> 272.000,00 s/d 348.000,00	310.000,00
030	> 256.000,00 s/d 272.000,00	264.000,00
031	> 194.000,00 s/d 256.000,00	225.000,00
032	> 188.000,00 s/d 194.000,00	191.000,00
033	> 136.000,00 s/d 188.000,00	162.000,00
034	> 128.000,00 s/d 136.000,00	132.000,00
035	> 104.000,00 s/d 128.000,00	116.000,00
036	> 92.000,00 s/d 104.000,00	98.000,00
037	> 74.000,00 s/d 92.000,00	83.000,00
038	> 68.000,00 s/d 74.000,00	71.000,00
039	> 52.000,00 s/d 68.000,00	60.000,00
040	< 52.000,00	50.000,00

Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

SUGENG PURWANTO