



SALINAN

WALIKOTA DENPASAR  
PROVINSI BALI

PERATURAN WALIKOTA DENPASAR

NOMOR 63 TAHUN 2024

TENTANG

PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA DENPASAR,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (7) Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang 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 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3465);  
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas tentang Undang-Undang Nomor 12 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);



Balai  
Sertifikasi  
Elektronik



Dokumen ini ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR E  
Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan digital  
yang resmi dan sah yang keabsahannya dapat diakses di alamat:

[https://esurat.denpasarkota.go.id/files/send-esign/202505/tte-751dd1e65b71affd7c0beaa9e8f4cb21\\_conv.pdf](https://esurat.denpasarkota.go.id/files/send-esign/202505/tte-751dd1e65b71affd7c0beaa9e8f4cb21_conv.pdf)

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, 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);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2023 tentang Provinsi Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6871);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
10. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 5);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Denpasar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Denpasar.

3. Walikota adalah Walikota Denpasar.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Badan adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar.
5. 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.
6. 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.
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan perdalaman.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap diatas permukaan Bumi dan dibawah permukaan Bumi.
9. 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, nilai jual objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek Pajak pengganti.
10. Penilai adalah pegawai negeri sipil di lingkungan Badan dan/atau profesi yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab dan memiliki kemampuan kualifikasi, pengetahuan, kompetensi dan pengalaman untuk melaksanakan penilaian Pajak Bumi dan Bangunan mengacu kepada standar penilaian yang berlaku.
11. Penilaian adalah serangkaian kegiatan untuk menentukan NJOP guna melaksanakan ketentuan Peraturan Perundang-undangan di bidang Pajak Bumi dan Bangunan.
12. Surat Perintah Penilaian adalah surat perintah untuk melakukan Penilaian.
13. Laporan Penilaian adalah laporan tertulis atas serangkaian kegiatan dalam rangka menentukan nilai atas objek Penilaian pada saat tertentu yang dilaksanakan secara objektif dan profesional.
14. Penilaian Massal adalah Penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek Pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)* dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal (CAMA)*.
15. Penilaian Individual adalah suatu Penilaian yang mengakomodir perbedaan-perbedaan dan karakteristik khusus suatu entitas individu yang disusun dalam suatu laporan Penilaian.
16. Pendekatan Penilaian adalah suatu cara untuk menentukan nilai dengan menggunakan metode Penilaian.
17. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

18. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel yang digunakan untuk menilai Bangunan berdasarkan pendekatan biaya.
19. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
20. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disebut NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
21. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah.

## BAB II PENILAIAN

### 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) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.
- (3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
  - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, kantor Pemerintah Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
  - b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
  - c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
  - d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
  - e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
  - f. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis.

- (4) Objek PBB -P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi menjadi:
  - a. objek Pajak umum; dan
  - b. objek Pajak khusus.
- (5) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a terdiri :
  - a. objek Pajak standar; dan
  - b. objek Pajak nonstandar.
- (6) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a merupakan objek Pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peratutan Walikota ini.
- (7) Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b merupakan Objek Pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus, atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
  - a. jalan tol;
  - b. bandar udara;
  - c. stasiun;
  - d. bendungan;
  - e. pelabuhan, dermaga, galangan kapal;
  - f. lapangan golf;
  - g. stadion;
  - h. sirkuit balap;
  - i. pabrik semen/pupuk;
  - j. tempat rekreasi;
  - k. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;
  - l. pipa minyak, air, atau gas;
  - m. stasiun pengisian bahan bakar; dan
  - n. menara.
- (8) Termasuk objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b yaitu Bangunan yang berada di bawah permukaan Bumi, baik yang menjadi bagian dari Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) maupun yang berdiri sendiri.

### Pasal 3

- (1) Dasar Pengenaan PBB-P2 yaitu NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui proses Penilaian.
- (3) NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
  - a. NJOP Bumi; dan/atau
  - b. NJOP Bangunan.
- (4) NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dibedakan menjadi:
  - a. NJOP Bangunan Objek Pajak umum; dan
  - b. NJOP Bangunan Objek Pajak khusus.

#### Pasal 4

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek Pajak dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek Pajak berupa tanah merupakan hasil konversi NIR per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian tanah ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
- (3) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek Pajak berupa areal perairan pedalaman untuk:
  - a. usaha bidang perikanan berupa areal pembudidayaan ikan yaitu sebesar nilai jual pengganti; dan
  - b. kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf serta tempat rekreasi yaitu sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus ke samping dengan klasifikasi NJOP permukaan Bumi berupa tanah di sekitarnya.

#### Pasal 5

- (1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf b merupakan hasil perkalian antara total luas Bangunan dan NJOP Bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai Bangunan per meter persegi yang diperoleh dari proses Penilaian Bangunan ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.

#### Pasal 6

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan NJOP Bangunan objek Pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf a dihitung melalui Penilaian Massal.
- (2) Dalam hal Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat, penghitungan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan objek Pajak umum dilakukan melalui Penilaian Individual.
- (3) NJOP Bumi atas objek Pajak berupa areal perairan pedalaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan NJOP Bangunan objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf b dihitung melalui Penilaian Individual.

## Pasal 7

- (1) Penilaian Massal untuk penentuan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) untuk objek Pajak berupa tanah 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) Dalam hal tidak terdapat transaksi jual beli, NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

## Pasal 8

- (1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap JPB.
- (2) JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:
  - a. perumahan;
  - b. perkantoran;
  - c. pabrik;
  - d. toko/apotek/pasar/ruko;
  - e. rumah sakit/klinik;
  - f. olah raga/ rekreasi;
  - g. hotel/ restoran/ wisma;
  - h. bengkel/ gudang/ pertanian;
  - i. gedung Pemerintah;
  - j. Bangunan tidak kena Pajak;
  - k. Bangunan parkir;
  - l. apartemen/kondominium;
  - m. pompa bensin (kanopi);
  - n. tangki minyak; dan
  - o. gedung sekolah.
- (3) Klasifikasi JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

## Pasal 9

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3) dilakukan dengan metode:
  - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
  - b. nilai perolehan baru; atau
  - c. nilai jual pengganti.
- (2) Khusus untuk Penilaian Individual NJOP Bangunan dengan metode nilai jual pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan menghitung Bumi dan Bangunan sebagai satu kesatuan kemudian dikurangi dengan NJOP Bumi yang diperoleh dari Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).

## Pasal 10

- (1) Proses Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 9 dilaksanakan oleh Penilai.
- (2) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau jumlah Penilai tidak mencukupi, Walikota melalui Kepala Badan dapat menunjuk Penilai yang bersifat sementara, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. mengukuhkan kembali Penilai yang telah ditunjuk sebelum berlakunya Peraturan Walikota ini; dan/atau
  - b. menunjuk pegawai negeri sipil yang akan diproyeksikan sebagai Penilai sesuai dengan kualifikasi yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), melaksanakan Penilaian PBB-P2 sampai dengan diangkatnya Penilai berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b wajib memenuhi persyaratan:
  - a. telah mengikuti dan lulus pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2;
  - b. memiliki kemampuan melakukan Penilaian PBB-P2; dan
  - c. telah mengikuti dan lulus sertifikasi Penilai PBB-P2 sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (5) Kemampuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b ditentukan berdasarkan Penilaian oleh Badan.
- (6) Pemenuhan sertifikasi Penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (7) Kepala Badan dapat melakukan kerja sama Penilaian PBB-P2 dengan penilai publik dan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi pada bidang Penilaian PBB-P2, dalam hal:
  - a. belum memiliki Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Penilai yang bersifat sementara;
  - b. jumlah dan kualifikasi Penilai yang bersifat sementara yang tersedia belum mencukupi; dan
  - c. optimalisasi penerimaan PBB-P2.

## Pasal 11

- (1) Teknis Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 9 dilaksanakan dengan mengacu pada pedoman pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Teknis pelaksanaan Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk objek Pajak yang dalam proses Penilaiannya menggunakan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.
- (3) Dalam proses pelaksanaan Penilaian PBB-P2, Kepala Badan dapat memanfaatkan sistem informasi dan teknologi sesuai kebutuhan Daerah.

## BAB III TATA CARA PENILAIAN

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 12

Penilaian dilakukan melalui tahapan kegiatan:

- a. penyiapan bahan Penilaian;
- b. pengumpulan data objek dan data pendukung Penilaian;
- c. analisis data objek dan data pendukung Penilaian;
- d. penerapan pendekatan Penilaian yang sesuai dengan objek Penilaian; dan
- e. penyusunan Laporan Penilaian.

### Bagian Kedua Penyiapan Bahan Penilaian

#### Pasal 13

Penyiapan bahan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a meliputi:

- a. pengumpulan dokumen dasar penugasan Penilaian;
- b. pengumpulan dokumen rencana dan program Penilaian; dan/atau
- c. penyiapan sarana dan prasarana yang diperlukan dalam pelaksanaan Penilaian.

### Bagian Ketiga Pengumpulan Data Objek dan Data Pendukung Penilaian

#### Pasal 14

- (1) Pengumpulan data objek dan data pendukung Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b pada Penilaian untuk menentukan nilai objek Pajak PBB-P2 dalam rangka penetapan NJOP, meliputi pengumpulan:
  - a. data sebagaimana tercantum dalam surat pemberitahuan objek pajak; dan
  - b. data selain data sebagaimana dimaksud dalam huruf a, yang terdiri atas data penawaran atau transaksi properti, harga satuan upah dan bahan bangunan, harga jual komoditas hasil hutan, harga patokan hasil tambang, harga jual hasil perikanan tangkap, dan/ atau harga jual hasil usaha perikanan budidaya.
- (2) Data objek dan data pendukung Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diperoleh dari data dan informasi yang telah dimiliki Badan atau Wajib Pajak.

## Pasal 15

- (1) Dalam pengumpulan data objek dan data pendukung Penilaian dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Penilai dapat:
  - a. melihat dan/ atau meminjam buku, catatan, dan/ atau dokumen pendukung lainnya, yang berhubungan dengan objek Penilaian, termasuk mengakses dan/ atau mengunduh data yang dikelola secara elektronik;
  - b. meminta keterangan lisan dan/ atau tertulis terkait objek Penilaian dari Wajib Pajak atau pihak lain;
  - c. melakukan peninjauan lapangan dalam rangka Penilaian yang meliputi kegiatan identifikasi, pengukuran, pemetaan, dan/ atau penghimpunan data, keterangan, dan/ atau bukti, mengenai objek Penilaian sesuai tujuan Penilaian; dan
  - d. meminta bantuan Wajib Pajak atau kuasanya untuk menyediakan tenaga pendamping dalam peninjauan lapangan.
- (2) Dalam pengumpulan data objek dan data pendukung Penilaian dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Penilai harus:
  - a. memperlihatkan surat perintah Penilaian kepada Wajib Pajak atau kuasanya;
  - b. memperlihatkan tanda pengenal pegawai kepada Wajib Pajak atau kuasanya;
  - c. memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Penilaian kepada Wajib Pajak atau kuasanya;
  - d. memperlihatkan surat perintah Penilaian perubahan kepada Wajib Pajak atau kuasanya apabila susunan tim Penilai mengalami perubahan;
  - e. mengembalikan buku, catatan, dan dokumen pendukung lainnya, yang dipinjam dari Wajib Pajak atau kuasanya; dan
  - f. merahasiakan kepada pihak lain yang tidak berhak atas segala sesuatu yang diketahui atau diberikan kepadanya oleh Wajib Pajak atau kuasanya dalam rangka Penilaian.
- (3) Dalam pengumpulan data objek dan data pendukung Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wajib Pajak atau kuasanya harus:
  - a. memperlihatkan dan/ atau meminjamkan buku, catatan, dan/ atau dokumen pendukung lainnya, yang berhubungan dengan objek Penilaian, termasuk memberikan izin kepada tim Penilai untuk mengakses dan/ atau mengunduh data yang dikelola secara elektronik;
  - b. memberikan keterangan lisan dan/ atau tertulis terkait objek Penilaian;
  - c. memberikan kesempatan kepada tim Penilai untuk melakukan peninjauan lapangan dalam rangka Penilaian yang meliputi kegiatan identifikasi, pengukuran, pemetaan, dan/ atau penghimpunan data, keterangan, dan/ atau bukti, mengenai objek Penilaian sesuai dengan tujuan Penilaian; dan

- d. memberikan bantuan tenaga pendamping dalam rangka peninjauan lapangan.
- (4) Dalam pengumpulan data objek dan data pendukung Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak atau kuasanya dapat meminta kepada tim Penilai untuk:
- a. memperlihatkan surat perintah Penilaian;
  - b. memperlihatkan tanda pengenal pegawai;
  - c. memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Penilaian;
  - d. memperlihatkan surat perintah Penilaian perubahan apabila susunan keanggotaan tim Penilai mengalami perubahan; dan
  - e. mengembalikan buku, catatan, dan dokumen pendukung lainnya yang dipinjamkan kepada tim Penilai.

#### Pasal 16

Dalam kegiatan pengumpulan data objek dan data pendukung Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, tim Penilai dapat meminta keterangan dan/ atau data atau informasi yang berkaitan dengan objek Penilaian kepada pihak lain sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Bagian Keempat Analisis Data Objek dan Data Pendukung Penilaian

#### Pasal 17

Analisis data objek dan data pendukung Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c untuk menentukan nilai objek Pajak PBB-P2 dalam rangka penetapan NJOP meliputi:

- a. analisis data permukaan Bumi;
- b. analisis data tubuh Bumi; dan/ atau
- c. analisis data Bangunan.

#### Bagian Kelima Penerapan Pendekatan Penilaian yang Sesuai dengan Objek Penilaian

#### Pasal 18

- (1) Penerapan Pendekatan Penilaian yang sesuai dengan objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf d, meliputi penentuan dan penerapan Pendekatan Penilaian dengan mempertimbangkan objek Penilaian dan/atau ketersediaan data yang relevan.
- (2) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk menentukan nilai objek Pajak PBB-P2 dalam rangka penetapan NJOP.
- (3) Pendekatan Penilaian untuk menentukan nilai objek PBB dalam rangka penetapan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman pada Peraturan Menteri yang mengatur mengenai klasifikasi objek Pajak dan tata cara penetapan NJOP PBB-P2.

## Pasal 19

Penerapan Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) untuk menentukan nilai objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka penetapan NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (7) berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri yang mengatur mengenai klasifikasi objek Pajak dan tata cara penetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

### Bagian Keenam Penyusunan Kertas Kerja Penilaian dan Laporan Penilaian

## Pasal 20

- (1) Tim Penilai menyusun kertas kerja Penilaian berdasarkan pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a sampai dengan huruf d.
- (2) Kertas kerja Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai:
  - a. bukti bahwa kegiatan telah dilaksanakan;
  - b. dasar pembuatan Laporan Penilaian; dan/atau
  - c. bahan referensi untuk Penilaian berikutnya.

## Pasal 21

- (1) Berdasarkan kertas kerja Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, tim Penilai menyusun Laporan Penilaian untuk setiap surat perintah Penilaian.
- (2) Laporan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. penugasan Penilaian;
  - b. tanggal pada saat nilai dinyatakan dalam Laporan Penilaian;
  - c. informasi objek yang dinilai;
  - d. identitas Wajib Pajak;
  - e. data dan/ atau informasi yang tersedia;
  - f. pendekatan Penilaian dan metode Penilaian yang digunakan;
  - g. simpulan nilai;
  - h. tanggal Laporan Penilaian; dan
  - i. tanda tangan tim Penilai.

BAB IV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Denpasar  
pada tanggal 27 Desember 2024

WALIKOTA DENPASAR,

ttd.

I GUSTI NGURAH JAYA NEGARA

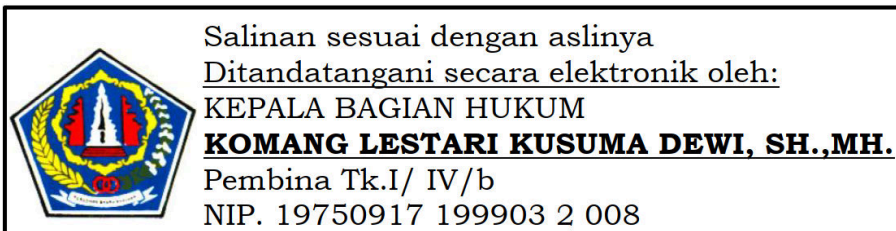
Diundangkan di Denpasar  
pada tanggal 27 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH KOTA DENPASAR,

ttd.

IDA BAGUS ALIT WIRADANA

BERITA DAERAH KOTA DENPASAR TAHUN 2024 NOMOR 65



LAMPIRAN  
PERATURAN WALIKOTA DENPASAR  
NOMOR 63 TAHUN 2024  
TENTANG  
PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PEDESAAN DAN PERKOTAAN

TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PEDESAAN DAN PERKOTAAN

I. OBJEK DAN METODE PENILAIAN PBB-P2

A. OBJEK PBB-P2

1. OBJEK PAJAK UMUM

Objek pajak umum terdiri atas:

a. Objek Pajak Standar

Objek pajak standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria berikut:

Tanah :  $\leq 10.000$  m<sup>2</sup>

Bangunan : Jumlah lantai  $\leq 4$

Luas Bangunan :  $\leq 1.000$  m<sup>2</sup>

b. Objek Pajak Nonstandar

Objek pajak nonstandar adalah objek-objek pajak yang memenuhi minimal salah satu dari kriteria-kriteria berikut:

Tanah :  $> 10.000$  m<sup>2</sup>

Bangunan : Jumlah lantai  $> 4$

Luas Bangunan :  $> 1.000$  m<sup>2</sup>

2. Objek Pajak Khusus

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

a. jalan tol;

b. bandar udara;

c. stasiun;

d. bendungan;

e. pelabuhan, dermaga, galangan kapal;

f. lapangan golf;

g. stadion;

h. sirkuit balap;

i. pabrik semen/pupuk;

j. tempat rekreasi;

k. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;

l. pipa minyak, air, atau gas;

m. stasiun pengisian bahan bakar;

n. menara; dan

o. Bangunan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

termasuk objek pajak khusus adalah Bangunan yang berada di bawah permukaan Bumi, baik yang menjadi bagian dari Bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf o maupun yang berdiri sendiri.

## B. Metode Penilaian

Sesuai Pasal 55 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi, metode penilaian Bumi dan/atau Bangunan untuk penetapan NJOP dapat dilakukan dengan metode:

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis  
Metode ini dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Metode ini terutama diterapkan untuk penentuan NJOP Bumi dan dapat juga digunakan untuk menentukan NJOP Bangunan atas objek pajak tertentu.
2. Nilai perolehan baru  
Metode ini dilakukan dengan cara memperhitungkan seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek Bangunan baru pada saat penilaian dan dikurangi penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek Bangunan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama Bangunan, material dan fasilitas lainnya.
3. Nilai jual pengganti  
Metode nilai jual pengganti dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa atau penjualan dalam 1 (satu) tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/atau hak pengusaha, yang selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Metode ini pada umumnya diterapkan untuk objek komersial, yang dibangun untuk usaha atau menghasilkan pendapatan, seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, bandar udara, pelabuhan, tempat rekreasi, dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan metode ini dipakai juga sebagai alat pengujian terhadap nilai yang dihasilkan dengan metode lainnya

## II. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN

Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah masing-masing. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP yang ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.

Proses Penilaian PBB-P2 tersebut diawali dengan tahapan persiapan yang terdiri dari:

1. menyusun Rencana Kerja;
2. menyiapkan SPOP, LSPOP, dan LKOK;
3. menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan dalam Penilaian Massal atau Penilaian Individual; dan
4. mengumpulkan data-data lama, sebagai pelengkap, dari objek pajak yang akan dinilai.

Di samping tahapan persiapan, proses Penilaian PBB-P2 baik untuk Penilaian Massal maupun penilaian individual memerlukan pelaksanaan konversi NJOP yang tahapannya dilakukan setelah proses penilaian, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.
2. Nilai Bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.
3. Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari 1 (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 NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.

Penilaian Bumi dan/atau Bangunan dalam rangka pemungutan PBB-P2 dapat dilaksanakan dengan cara Penilaian Massal dan/atau Penilaian Individual.

#### A. Penilaian Massal

Dalam sistem ini, NJOP Bumi 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 CAV.

##### 1. Penilaian tanah

Pembuatan konsep Sket/Peta ZNT dan penentuan NIR.

##### a. Batasan-batasan dalam pembuatan Sket/Peta ZNT

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

##### b. Bahan-bahan yang diperlukan:

- 1) Peta desa/kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya yang digunakan sebagai dasar pembuatan Peta ZNT akhir.
- 2) File data tahun terakhir serta Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) yang digunakan untuk standarisasi nama jalan.
- 3) Buku klasifikasi NJOP tahun terakhir.
- 4) Data yang dipakai untuk pembandingan dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standarisasi nama jalan.
- 5) Alat-alat tulis.

##### c. Proses pembuatan Sket/Peta ZNT

##### 1) Tahap persiapan

Tahapan persiapan meliputi kegiatan:

- a) Menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan pembuatan ZNT, meliputi peta Wilayah kabupaten/kota, peta desa/kelurahan, Peta ZNT dan peta Blok.

- b) Menyiapkan data dari instansi yang membidangi pendapatan Daerah yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Kepala Daerah tentang Klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi dan Bangunan, dan lain sebagainya.
  - c) Menyiapkan data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah, seperti data jenis penggunaan tanah dan data potensi pengembangan wilayah berdasarkan RT/RW dari instansi/lembaga yang berwenang menyediakan data kewilayahan, pertanahan, dan RT/RW.
  - d) Pembuatan rencana pelaksanaan meliputi rencana anggaran dan biaya, jumlah personil, serta jadwal kegiatan dengan mengacu pada Keputusan Kepala Daerah.
- 2) Pengumpulan data harga jual
- a) Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau Bangunan.
  - b) Sumber data berasal dari PPAT, notaris, lurah/kepala desa, agen properti, penawaran penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran, media elektronik, dan sebagainya.
  - c) Data lapangan yaitu data harga jual yang diperoleh di lapangan yang dianggap paling dapat dipercaya akurasi. 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 jalan yang ada di setiap desa/kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama jalan.
- 3) Kompilasi data
- a) Data yang terkumpul dalam masing-masing desa/kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/Bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.
  - b) Kompilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.
- 4) Rekapitulasi data dan pemetaan data transaksi pada peta kerja ZNT
- a) Semua data yang diperoleh dimasukkan dalam formulir analisis penentuan nilai pasar wajar.
  - b) Nomor data yang tertulis pada formulir data transaksi jual beli harus sama persis dengan nomor yang tertulis pada formulir analisis penentuan nilai pasar. Selanjutnya, nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada peta sebaran data.

- c) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data:
- (1) Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak berkenaan.
  - (2) Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada 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.
  - (3) Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan nilai pasar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran dan data dari PPAT/Notaris yang tidak sepenuhnya mencerminkan nilai pasar harus disesuaikan. Besar penyesuaian sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan di lapangan. Variasi besarnya persentase penyesuaian antara penilai satu dengan yang lain tidak dapat dihindari dan tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari nilai pasar. Untuk mendapatkan nilai tanah, data yang digunakan adalah data transaksi jual beli yang memenuhi harga pasar wajar. Oleh karena itu, data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan.
  - (4) Angka persentase penyesuaian di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan pada 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
    - (1) Menentukan nilai Bangunan dengan menggunakan DBKB setempat.
    - (2) 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 memiliki Peta ZNT.
  - b) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang telah dipetakan pada peta kerja ZNT.

- c) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - (1) Nilai pasar tanah yang hampir sama;
  - (2) Memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;
  - (3) Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
  - (4) Mempunyai potensi nilai yang sama.
  
- 7) Analisis data penentuan NIR
  - a) Data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam 1 (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; dan
    - (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 menghitung nilai rata-rata dari data transaksi tersebut.
    - (2) Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi, penentuan NIR dilakukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dan relatif sama nilai tanahnya 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 desa/kelurahan.
  - b) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.
  - c) Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja.
  - d) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.

## 2. Penilaian Bangunan dan penyusunan DBKB

### a) Survei

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

Dengan survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan metode nilai perolehan baru, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari Bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan CAV, maka biaya komponen Bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas Bangunan. Pelaksanaan survei kuantitas dipergunakan karena cara inilah yang paling mendasar dan terinci bila dibandingkan dengan cara-cara perhitungan yang lain, seperti unit terpasang, meter persegi dan indeks. Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW merupakan cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan Bangunan baru. Mengingat 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.

b) Pengelompokkan bangunan

Pengelompokkan Bangunan dilakukan berdasarkan JPB sesuai dengan tipe konstruksinya yaitu:

- JPB 1 : perumahan
- JPB 2 : perkantoran
- JPB 3 : pabrik
- JPB 4 : toko/apotek/pasar/ruko
- JPB 5 : rumah sakit/klinik
- JPB 6 : olahraga/rekreasi
- JPB 7 : hotel/restoran/wisma
- JPB 8 : bengkel/gudang/pertanian
- JPB 9 : gedung pemerintah
- JPB 10 : lain-lain
- JPB 11 : Bangunan tidak kena pajak
- JPB 12 : Bangunan parkir
- JPB 13 : apartemen/kondominium
- JPB 14 : pompa bensin (kanopi)
- JPB 15 : tangki minyak
- JPB 16 : gedung sekolah

Berdasarkan JPB tersebut, DBKB dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu DBKB standar dan DBKB nonstandar.

1) DBKB Standar

a) Biaya komponen Bangunan

- (1) Biaya komponen utama, merupakan biaya konstruksi utama Bangunan ditambah komponen Bangunan lainnya per meter persegi lantai meliputi unsur-unsur komponen utama sebagai berikut:
  - (a) Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, boplang).
  - (b) Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali).
  - (c) Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai).
  - (d) Pekerjaan dinding luar (plester dan pekerjaan cat).
  - (e) Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap, kecuali kaso dan reng).
  - (f) Pekerjaan sanitasi.
  - (g) Pekerjaan instalasi air bersih.

- (h) Pekerjaan instalasi listrik. (i) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyalaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah a sampai dengan h.
  - (2) Biaya komponen material merupakan biaya material pada:
    - (a) Atap
    - (b) Dinding (dinding dalam tanpa pintu dan jendela)
    - (c) Langit-langit
    - (d) Lantai
  - (3) Biaya komponen fasilitas merupakan 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, pendingin ruangan, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap.
- b) Tahapan pembuatan DBKB Standar
- (1) 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 atau membuat model Bangunan. Menu layanan model-model tersebut tersedia di dalam program komputer.
  - (2) Tahap 2  
Menghitung volume setiap jenis pekerjaan untuk setiap model Bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur atau 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 atau perhitungan atas dasar data yang berupa gambar, harus diperhatikan skala yang dipakai.
  - (3) 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.

(4) Tahap 4

Harga upah pekerja dan bahan Bangunan 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 CAV, untuk mendapatkan harga satuan pekerjaan.

(5) 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.

(6) Tahap 6

Melakukan pengelompokan biaya dasar jenis pekerjaan pada tahap 5 sesuai biaya komponen bangunannya, yakni biaya komponen utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas, sebagaimana disebutkan di atas.

(7) Tahap 7

Melakukan penjumlahan seluruh pekerjaan pada masing-masing komponen pada tahap 6 agar diperoleh biaya dasar per komponen Bangunan untuk keseluruhan model Bangunan.

(8) Tahap 8

Membagi biaya dasar setiap komponen Bangunan dengan luas Bangunan keseluruhan untuk mendapatkan biaya dasar setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan.

(9) Tahap 9

Setelah diperoleh biaya dasar per komponen Bangunan, maka dilakukan penjumlahan setiap komponen yang ada untuk memperoleh biaya dasar keseluruhan Bangunan.

Selanjutnya, untuk memperoleh Biaya Pembuatan Bangunan baru maka perlu dilakukan penyesuaian dengan cara mensubstitusikan faktor-faktor biaya (Faktor Penyelaras) yang mempengaruhi biaya dasar Bangunan ke dalam perhitungan biaya dasar Bangunan yang telah diperoleh.

Faktor-faktor penyelaras tersebut adalah:

- (a) Koreksi BOW.
- (b) Biaya-biaya tak terduga proyek.
- (c) Jasa pemborong.
- (d) PPN.
- (e) Biaya jasa konsultan perancang dan pengawas.
- (f) Perizinan.
- (g) Suku bunga kredit selama pembangunan.

- (10) Tahap 10  
Dilakukan substitusi terhadap faktor-faktor penyesuaian (hasil tahap 9) terhadap biaya dasar setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan, untuk memperoleh biaya pembuatan baru setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan.
- (11) 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.

Keterangan:

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

2) DBKB Nonstandar

a) Biaya komponen Bangunan

- (1) Biaya komponen utama merupakan biaya komponen penyusun struktur rangka Bangunan, baik struktur atas maupun struktur bawah yang terdiri dari pondasi, pelat lantai, kolom, balok, tangga, dan dinding geser.
- (2) Biaya komponen material merupakan biaya komponen pelapis (kulit) struktur rangka Bangunan. Komponen material Bangunan dibedakan menjadi 7 (tujuh) jenis, yaitu:
- (a) material dinding dalam (MDD) merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur Bangunan. Contoh: papan gipsum, kayu lapis, tripleks dan pasangan dinding bata, dan lain sebagainya.
  - (b) material dinding luar (MDL) merupakan material pembentuk Bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur Bangunan bagian luar. Contoh: beton pracetak, kaca, celcon (cilicon block) dan pasangan dinding bata.
  - (c) pelapis dinding dalam (PDD) merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari MDD. Contoh: kaca, kertas dinding (wallpaper), granit, marmer, keramik, dan cat.
  - (d) pelapis dinding luar (PDL) merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) MDL. Contoh: kaca, granit, marmer, keramik dan cat.
  - (e) langit-langit (LL) merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah. Contoh: papan gipsum, akustik, tripleks dan eternit.

- (f) penutup atap (PA) merupakan material penutup rangka atap bagian atas. Contoh: plat beton, genteng keramik, genteng pres beton, genteng tanah liat, asbes gelombang, seng gelombang, genteng sirap, dan spandek.
  - (g) penutup lantai (PL) merupakan material Bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai. Contoh: granit, marmer, keramik, karpet, vinil, lantai kayu, ubin PC abu-abu, ubin teraso, dan semen.
- (3) Biaya komponen fasilitas merupakan biaya komponen pelengkap fungsi Bangunan. Komponen fasilitas ini dibedakan menjadi 22 (dua puluh dua) jenis yaitu:
- (a) Pendingin ruangan, dibedakan menjadi dua bagian:
    - i. Sistem pendinginan terpusat (sentral), di mana pengaturan sistem pendinginan dilakukan terpusat pada satu ruang kontrol;
    - ii. Sistem pendinginan unit, di mana sistem pengontrol pendingin terdapat pada masing-masing alat pendingin.
  - (b) Lift merupakan alat angkut berbentuk ruangan kecil (kotak) yang berfungsi untuk sirkulasi barang atau penumpang secara vertikal;
  - (c) Eskalator merupakan alat angkut berupa tangga berjalan yang berfungsi untuk sirkulasi penumpang secara vertikal maupun horisontal;
  - (d) Pagar merupakan fasilitas pemisah atau pembatas Bangunan;
  - (e) Sistem proteksi api merupakan fasilitas proteksi terhadap bahaya kebakaran. Sistem proteksi api terdiri dari:
    - i. Hidran merupakan alat berupa pipa untuk menyiram air;
    - ii. Alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas (sprinkler);
    - iii. Alarm kebakaran merupakan alat peringatan terjadinya kebakaran; dan
    - iv. Interkom merupakan alat komunikasi untuk peringatan jika terjadi kebakaran.
  - (f) Genset merupakan fasilitas pembangkit tenaga listrik yang pada umumnya digunakan sebagai tenaga listrik cadangan;
  - (g) Sistem PABX merupakan fasilitas telekomunikasi di dalam gedung bertingkat. Sistem dimaksud adalah jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesin PABX (saluran ekstensi);
  - (h) 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 (tiga puluh meter);
  - (i) Sistem air panas merupakan fasilitas Bangunan untuk penyediaan sarana air panas;
  - (j) Sistem kelistrikan merupakan fasilitas instalasi sistem kelistrikan di dalam Bangunan;

- (k) Sistem perpipaan (plumbing) merupakan fasilitas instalasi sistem perpipaan baik pipa air kotor maupun pipa air bersih di dalam Bangunan;
- (l) Sistem penangkal petir merupakan fasilitas untuk untuk menangkal sambaran petir pada gedunggedung tinggi;
- (m) Sistem pengolah limbah merupakan fasilitas untuk sistem pengolahan limbah lingkup kecil yang terdapat di dalam Bangunan, contohnya seperti tangki septik, peresapan atau STP (Sawage Treatment Plant);
- (n) Sistem tata suara merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;
- (o) Sistem video interkom merupakan fasilitas penghubung antar ruangan (lantai) dengan ruang pemanggil yang pada umumnya terdapat pada Bangunan apartemen;
- (p) Sistem pertelevisian merupakan fasilitas sistem pertelevisian yang terdapat di dalam gedung dimana dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu:
  - i. MATV (master antenna television) merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung;
  - ii. CCTV (close circuit television) merupakan jaringan kamera untuk sistem keamanan; dan
  - iii. TV Kabel dan Parabola.
- (q) Sistem jaringan internet;
- (r) Kolam renang;
- (s) Perkerasan halaman dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:
  - i. Tipe konstruksi ringan dengan tebal rata-rata 6 cm (enam sentimeter) dan biasanya menggunakan bahan seperti paving block atau tanah yang dipadatkan;
  - ii. Tipe konstruksi sedang dengan tebal rata-rata 10 cm (sepuluh sentimeter) dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan; dan
  - iii. Tipe konstruksi berat dengan tebal rata-rata lebih dari 10 cm (sepuluh sentimeter) dan pada umumnya menggunakan bahan beton bertulang dengan atau tanpa aspal beton (hot mix).
- (t) Lapangan tenis;
- (u) Kolam penampungan (reservoir) merupakan fasilitas penampungan air pada Bangunan gedung yang terbuat dari beton bertulang pada salah satu lantai; dan
- (v) Sistem sanitasi merupakan fasilitas sanitasi atau sistem pembuangan air kotor yang terdapat di dalam Bangunan.

b) Tahapan pembuatan DBKB nonstandar

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

(1) Tahap 1

Menentukan material penyusun Bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan (input) bagi perhitungan komponen struktur Bangunan.

(2) Tahap 2

Melakukan analisa harga satuan dengan menggunakan metode BOW yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metode unit terpasang (unit in place method) bagi komponen material dan fasilitas.

(3) 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.

(4) Tahap 4

Menghitung volume setiap jenis pekerjaan untuk setiap model Bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur atau 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.

(5) Tahap 5

Menghitung nilai Bangunan per JPB menggunakan masing-masing model yang telah dipilih sehingga dihasilkan nilai DBKB per meter persegi.

(6) 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 jumlah lantai Bangunan menjadi "tidak terbatas".

(7) 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 jumlah lantai Bangunan menjadi "tidak terbatas".

(8) Tahap 8

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

(9) 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 dan biaya tidak langsung.

(10) Tahap 10

Melakukan penyesuaian nilai DBKB dengan cara memperbaharui harga material dengan memperhitungkan fluktuasi harga material Bangunan di pasar, faktor inflasi, biaya transportasi berdasarkan informasi yang diperoleh dari buku jurnal harga satuan, kontraktor, pengembang, Dinas Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya.

(11) Tahap 11

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

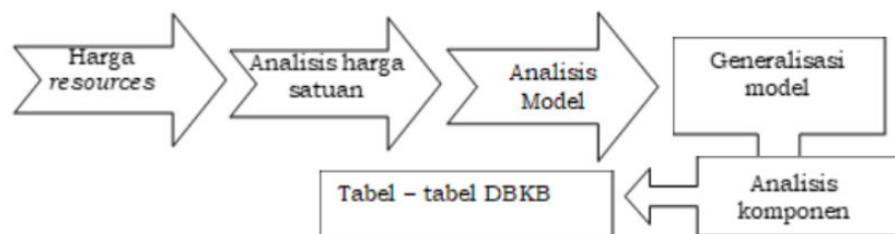


Diagram 1 : Proses Penyusunan Tabel DBKB

c) Perhitungan biaya komponen Bangunan

Perhitungan biaya komponen Bangunan dilakukan dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi yang terdiri atas:

- (1) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas dan basemen) + komponen material + komponen fasilitas, untuk JPB 1, 2, 4, 5, 6, 7, 12, 13, dan 16;
- (2) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas, struktur bawah, mezzanine dan daya dukung lantai) + komponen material + komponen fasilitas, untuk JPB 3 dan 8; dan
- (3) biaya komponen Bangunan sama dengan biaya komponen utama, untuk JPB 14 dan 15.

Daftar biaya konstruksi Bangunan pada komponen utama per m<sup>2</sup>, komponen material per m<sup>2</sup>, dan komponen fasilitas menjadi bahan lampiran peraturan Kepala Daerah mengenai klasifikasi dan besarnya NJOP.

### 3. Penilaian dengan bantuan computer (CAV)

#### a. Data yang diperlukan CAV

Pelaksanaan penilaian CAV membutuhkan data sebagai berikut:

- 1) ZNT untuk penilaian tanah Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- 2) DBKB objek pajak standar untuk penilaian Bangunan Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- 3) SPOP dan LSPOP untuk pendataan objek pajak Data luas tanah dan detil 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.

#### b. Validasi data

Data SPOP dan LSPOP akan divalidasi sebagai berikut:

##### 1) Data Tanah dan Bangunan, seperti:

- a) Kode ZNT harus ada di tabel ZNT. Bila tidak ditemui dalam tabel, maka SPOP akan ditolak;
- b) Status wajib pajak;
- c) Pekerjaan wajib pajak;
- d) Dalam hal "Bangunan tanpa tanah" perlu dicek luas tanah = 0 dan kode ZNT tidak perlu diisi;
- e) Jenis tanah;
- f) Jumlah Bangunan;
- g) Bangunan keberapa;
- h) JPB;
- i) Luas Bangunan;
- j) Jumlah lantai Bangunan;
- k) Tahun dibangun;
- l) Tahun direnovasi;
- m) Daya listrik;
- n) Kondisi pada umumnya;
- o) Konstruksi;
- p) Atap;
- q) Dinding;
- r) Lantai;
- s) Langit-langit;
- t) Untuk Bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lapangan tenis, alat pemadam kebakaran, lift, pendingin ruangan, validasinya dilanjutkan dengan fasilitas;
- u) Untuk Bangunan bertingkat dan mempunyai kelas atau bintang tertentu seperti gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya;
- v) Untuk Bangunan perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya, validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut:
  - (1) Tinggi kolom;
  - (2) Lebar bentang;
  - (3) Daya dukung lantai;
  - (4) Keliling dinding; dan
  - (5) Luas *mezzanine*.

w) Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan.

2) Fasilitas

- a) Kolam renang;
- b) Lapangan tenis;
- c) Alat pemadam kebakaran: hidran, alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas, alarm kebakaran;
- d) Panjang pagar;
- e) Fasilitas AC sentral;
- f) Jumlah AC split;
- g) Jumlah AC window;
- h) Jumlah saluran pesawat PABX;
- i) Kedalaman sumur pantek;
- j) Jumlah lift;
- k) Jumlah tangga berjalan;
- l) Perkerasan halaman.

3) Tata cara perhitungan

Proses CAV dapat dilakukan apabila data ZNT, DBKB objek pajak standar, dan data objek pajak sudah dimasukkan ke dalam komputer.

a) Perhitungan nilai tanah

NIR diketahui berdasarkan kode ZNT sebagaimana tercantum dalam SPOP. Untuk menentukan NJOP pajak Bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas tanah.

b) Perhitungan Nilai Bangunan

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

- (1) kelas/bintang/tipe;
- (2) komponen Bangunan utama;
- (3) komponen material;
- (4) komponen fasilitas/m<sup>2</sup>;
- (5) komponen fasilitas yang perlu disusutkan;
- (6) penyusutan;
- (7) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan;

dan

- (8) kapasitas dan letak (khusus tangki). Tingkat penyusutan Bangunan dihitung berdasarkan umur efektif, keluasan, dan kondisi Bangunan. Adapun cara menghitung umur efektif Bangunan sebagai berikut:

(1) Bangunan secara Umum

Untuk Bangunan secara umum, penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

**umur efektif = tahun pajak - tahun dibangun**

Namun, apabila atas Bangunan tersebut dilakukan renovasi, maka cara menghitung umur efektif Bangunan menjadi:

**umur efektif = tahun pajak - tahun direnovasi**

(2) Bangunan bertingkat tinggi dan Bangunan eksklusif lainnya

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

**Rumus I:**

**Umur efektif = (tahun pajak - tahun dibangun) + 2 (tahun pajak-tahun direnovasi)/3**

Namun, dalam hal (tahun pajak - tahun dibangun) < 10 dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong, maka penentuan umur efektifnya sebagai berikut:

**Rumus II:**

**umur efektif= tahun pajak-tahun dibangun**

Sedangkan, dalam hal:

a. (tahun pajak - tahun dibangun) > 10 dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong; atau

b. (tahun pajak - tahun dibangun) > 10 dan (tahun pajak - tahun direnovasi) > 10,

maka umur efektif dihitung dengan Rumus I tersebut di atas dengan menggunakan faktor (tahun pajak - tahun direnovasi) adalah 10. Hal ini karena jika (tahun pajak - tahun direnovasi) > 10, dianggap tahun direnovasi = tahun pajak - 10.

c) Penyusutan Bangunan

Penyusutan Bangunan merupakan salah satu faktor yang digunakan untuk menghitung nilai Bangunan. Penyusutan yang diterapkan dalam CAV berupa penyusutan fisik Bangunan.

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

## B. 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 adanya keterbatasan program aplikasi. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP, sedangkan untuk 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 pajak khusus PBB-P2 atau dengan lembaran khusus untuk objek pajak khusus PBB-P2 seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan, lapangan golf, stasiun pengisian bahan bakar, dan lain-lain.

Pelaksanaan proses penilaian individual dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Metode Perbandingan Harga dengan Objek Lain yang Sejenis

Metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis berbasis pada pendekatan data pasar, yang juga digunakan untuk penilaian individual terhadap tanah.

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

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 hal-hal sebagai berikut:

- 1) Kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu; dan
- 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 penentuan nilai tanah memperhatikan:
  - a) Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul.
  - b) NIR dimana objek pajak berada.
- 2) Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian. Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detil dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dapat memilih minimal 3 (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; dan/atau
  - j) lain-lain.

Besarnya penyesuaian yang akan digunakan, sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

2. Metode Nilai Perolehan Baru

Metode nilai perolehan baru berbasis pada pendekatan biaya yang digunakan untuk penilaian individual terhadap Bangunan.

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data

1) Pengumpulan Data Tanah Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Di samping itu, Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut:

- a) luas;
- b) lebar depan;
- c) aksesibilitas;
- d) kegunaan;
- e) elevasi;
- f) kontur tanah;
- g) lokasi tanah;
- h) lingkungan sekitar; dan/atau
- i) data transaksi di lokasi sekitar.

2) Pengumpulan Data Bangunan

Pengumpulan data Bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

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

b. Penilaian

1) Penilaian Tanah Penilaian tanah menggunakan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

2) 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 atau 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 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.

c. Konversi NJOP

1) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Kepala Daerah setempat.

2) Nilai Bangunan per meter persegi hasil dari analisis Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.

- 3) 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 NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berdasarkan peraturan Kepala Daerah setempat.

### 3. Metode Nilai Jual Pengganti

Metode nilai jual pengganti berbasis pada metode kapitalisasi pendapatan yang dilakukan dengan menghitung seluruh pendapatan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi yang selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu berdasarkan jenis penggunaan objek pajak.

Metode ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

#### a. Pengumpulan data

Data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:

- 1) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
  - a) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran atau pusat perbelanjaan.
  - b) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, atau tempat rekreasi.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) Bagian pengusaha biasanya sebesar 25% (dua puluh lima persen) s.d. 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- 5) Tingkat kapitalisasi yang besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.
- 6) Formulir LKOK yang berfungsi untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan.

#### b. Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan nilai jual pengganti dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, yaitu:

- 1) Pendapatan dari sewa  
Proses penilaiannya adalah:
  - a) 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.

- b) Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun.
  - c) Mengurangi pendapatan kotor potensial butir a) dengan tingkat kekosongan butir b) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
  - d) Menghitung biaya-biaya operasi dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak, dan asuransi.
  - e) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun butir c) dengan biaya-biaya operasi butir d) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
  - f) Menghitung nilai objek pajak dengan cara mengalikan nilai sewa bersih butir e) dengan tingkat kapitalisasi.
- 2) Pendapatan dari Penjualan
- Proses penilaiannya adalah:
- a) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam 1 (satu) tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
  - b) Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
  - c) Mengurangi pendapatan kotor potensial butir a) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi butir b) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam 1 (satu) tahun.
  - d) Menambahkan hasil butir c) dengan pendapatan dari sumber-sumber lain.
  - e) Menghitung biaya-biaya operasional dalam 1 (satu) tahun.
  - f) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam 1 (satu) tahun (butir d) dengan biaya-biaya operasi butir e) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam 1 (satu) tahun.
  - g) Mengurangkan hak pengusaha (operator's share) sebesar 25% (dua puluh lima persen) sampai dengan 40% (empat puluh persen) dari keuntungan bersih dalam satu tahun butir f) hasilnya adalah nilai sewa kotor setahun.
  - h) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak, dan asuransi.
  - i) Mengurangkan nilai sewa kotor setahun butir g) dengan biaya-biaya operasi butir h) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam 1 (satu) tahun.
  - j) Menghitung nilai objek pajak dengan cara mengalikan nilai sewa bersih butir i) dengan tingkat kapitalisasi.
- c. Penentuan Nilai Jual Pengganti
- Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai.
- 1) Menentukan nilai properti. Hal ini dapat diperoleh melalui 2 (dua) cara:
    - a) Transaksi jual beli.
    - b) Nilai investasi ditambah keuntungan.
  - 2) Menentukan pendapatan bersih dari properti tersebut. Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasi.
  - 3) Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) di suatu kota, diperlukan banyak data dan analisis.

C. Penjaminan Mutu Hasil Penilaian PBB-P2

Dalam rangka menjaga keakuratan NJOP hasil Penilaian PBB-P2, khususnya untuk Penilaian Massal, Pemerintah Daerah melaksanakan penjaminan mutu atas hasil Penilaian PBB-P2. Secara berkala, Pemerintah Daerah melaksanakan pengukuran rata-rata rasio NJOP dibandingkan dengan harga pasar dan/atau pengukuran tendensi sentral. Dalam hal hasil pengukuran tersebut belum/tidak menunjukkan nilai yang sesuai dengan nilai standar, maka Kepala Daerah melakukan penilaian kembali atas NJOP, baik melalui penilaian kembali untuk 1 (satu) wilayah tertentu, ZNT tertentu, dan/atau objek pajak tertentu. Adapun teknis perhitungan adalah sebagai berikut:

1. Pengukuran rata-rata rasio perbandingan NJOP dibandingkan dengan harga pasar:

Rumus rata-rata rasio perbandingan nilai NJOP dibandingkan dengan harga pasar =

$$\frac{\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}}}{n}$$

**Keterangan:**

$$\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}} = \text{jumlah seluruh rasio}$$

n = ukuran sampel

Hasil pengukuran tersebut menjadi salah satu dasar penilaian kembali dalam rangka pemutakhiran NJOP Bumi dan Bangunan agar mendekati harga pasar.

Selanjutnya, pemerintah Daerah dapat menetapkan angka acuan tertentu yang dapat digunakan sebagai standar rasio perbandingan NJOP dengan harga pasar yang disesuaikan dengan kondisi Daerah masing-masing.

2. Pengukuran tendensi sentral

Pengukuran ini digunakan untuk menilai kesesuaian NJOP pada suatu Daerah. Pengukuran ini dilakukan dengan terlebih dahulu menghitung rata-rata, nilai tengah, dan rata-rata tertimbang atas perbandingan NJOP dibagi harga pasar.

- a. rata-rata

$$\text{rata-rata} = \frac{\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}}}{n}$$

**Keterangan:**

$$\sum \frac{NJOP}{\text{harga pasar}} = \text{jumlah seluruh rasio}$$

n = ukuran sampel

- b. nilai tengah

angka tengah yang diperoleh dengan mengurutkan dari nilai rasio terendah sampai nilai tertinggi.

c. rata-rata tertimbang

$$\text{rata-rata tertimbang} = \frac{\sum NJOP}{\sum \text{harga pasar}}$$

Keterangan:

$\sum NJOP$  = total jumlah NJOP

$\sum \text{harga pasar}$  = total jumlah harga pasar

Kemudian, standar nilai pengukuran dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

a. rata-rata dibagi nilai tengah

Pengukuran	Nilai	Interpretasi
rata-rata/nilai tengah	> 1,10 (110%)	over assessment
rata-rata/nilai tengah	< 0,9 (90%)	under assessment
rata-rata/nilai tengah	0,9 (90%) ≤ rata-rata/ nilai tengah ≤ 1,10 (110%)	proporsional

b. rata-rata dibagi rata-rata tertimbang

Pengukuran	Nilai	Interpretasi
rata-rata/tertimbang	> 1,10 (110%)	regresivitas
rata-rata/tertimbang	< 0,9 (90%)	progresivitas
rata-rata/tertimbang	0,9 (90%) ≤ rata-rata/ nilai tengah ≤ 1,10 (110%)	proporsional

Hasil pengukuran tersebut menjadi salah satu dasar penilaian kembali dalam rangka pemutakhiran NJOP Bumi dan Bangunan agar mendekati harga pasar. Pemerintah Daerah dapat menggunakan nilai hasil pengukuran sebagaimana tabel di atas sebagai referensi angka acuan yang disesuaikan dengan kondisi Daerah.

WALIKOTA DENPASAR,

ttd.

I GUSTI NGURAH JAYA NEGARA