



BUPATI WAJO
PROVINSI SULAWESI SELATAN
PERATURAN BUPATI WAJO
NOMOR 49 TAHUN 2024

TENTANG

PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI WAJO,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Pasal 6 ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undan-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Undang-Undang Nomor 142 Tahun 2024 tentang Kabupaten Wajo di Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 328, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7079);

5. 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);
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Tahun 2023 Nomor 6);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI DAERAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Wajo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
3. Bupati adalah Bupati Wajo.
4. 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, BUMD, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
5. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya di singkat BPKPD adalah perangkat Daerah yang melaksanakan tugas dan fungsi mengenai pajak Daerah.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

8. 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.
9. Pendataan adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan prosedur pemeliharaan basis data yang dilakukan melalui kegiatan pendataan objek dan subjek Pajak atau penilaian objek.
10. Objek Pajak adalah Bumi dan/ atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan hukum, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
11. Subjek PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
12. Wajib PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
13. 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.
14. Petugas penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Petugas Penilai adalah Pegawai Aparatur Sipil Negara atau pihak lain yang diberi tugas sebagai penilai yang ditetapkan dengan Surat Keputusan.
15. Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah
16. Pemeliharaan Basis Data adalah pelaksanaan pemeliharaan basis data yang telah terbentuk karena adanya perubahan data Objek Pajak dan Subjek Pajak.
17. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang disebut *computer assisted valuation* (CAV) dan/atau *computer assisted for mass appraisal* (CAMA).
18. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.

19. *Computer Assisted Valuation* yang selanjutnya disingkat CAV adalah proses penilaian dengan bantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
20. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah suatu zona geografis yang terdiri atas atau lebih sekelompok Objek Pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang sama dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Objek Pajak dalam satuan wilayah administrasi Pemerintahan desa/kelurahan yang tidak terikat kepada batas blok.
21. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.

BAB II

JENIS OBJEK PAJAK BUMI BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Pasal 2

- (1) Objek pajak PBB-P2, terdiri dari:
 - a. Objek Pajak Umum;
 - b. Objek Pajak Khusus.
- (2) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
 - a. objek pajak standar; dan
 - b. objek pajak non standar.
- (3) Objek pajak standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. luas bangunan : $\leq 1000 \text{ M}^2$;
 - b. bangunan : jumlah lantai ≤ 4 ; dan
 - c. luas tanah : $\leq 10.000 \text{ M}^2$.
- (4) Objek pajak non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. luas bangunan : $> 1.000 \text{ M}^2$;
 - b. bangunan : Jumlah lantai > 4 ; dan
 - c. luas tanah : $> 10.000 \text{ M}^2$.
- (5) Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki piranti yang khusus seperti:
 - a. pelabuhan udara;
 - b. pelabuhan laut;
 - c. lapangan golf;
 - d. pabrik semen/kimia;
 - e. jalan tol;
 - f. menara telekomunikasi;
 - g. usaha tambak;
 - h. stasiun pengisian bahan bakar umum;
 - i. hotel;
 - j. ruko; dan/atau
 - k. bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

BAB III BESARAN NJOP PBB-P2

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP diperoleh dari harga rata-rata yang diperoleh secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan dengan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP Pengganti.

Pasal 4

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

Pasal 5

- (1) Pelaksanaan penilaian Objek PBB-P2 dilaksanakan dengan dua cara, yaitu:
 - a. Penilaian Massal;
 - b. Penilaian Individual.
- (2) Penilaian massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilaian dimana NJOP dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan daftar biaya komponen bangunan.
- (3) Penilaian individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterapkan untuk Objek Pajak umum yang bernilai tinggi/tertentu, baik Objek Pajak khusus, ataupun Objek Pajak umum yang telah dinilai dengan Penilaian Massal namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program dengan memperhitungkan karakteristik dari Objek Pajak tersebut.
- (4) Ketentuan mengenai tahapan penilaian massal dan penilaian individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 6

BPKPD dapat melakukan kegiatan penilaian massal dan penilaian individu dengan tujuan penyempurnaan basis data dan penentuan besarnya NJOP.

Pasal 7

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

Pasal 8

- (1) Dalam melakukan kegiatan penilaian Objek PBB-P2 dalam rangka pemeliharaan basis data guna penentuan besarnya NJOP, BPKPD dapat bekerja sama dengan instansi terkait, perguruan tinggi/akademisi dan pihak ketiga lainnya.
- (2) Penilaian Objek PBB-P2 dalam rangka penentuan besarnya NJOP dapat dilakukan oleh pihak lain yang memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan dan ditunjuk BPKPD.
- (3) Pelaksanaan kegiatan penilaian disusun dengan rencana kerja dan mendapatkan penetapan dari Bupati.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Wajo.

Ditetapkan di Sengkang
pada tanggal, 20 Desember 2024
Pj. BUPATI WAJO,

Ttd

ANDI BATARALIFU

Diundangkan di Sengkang
pada tanggal, 20 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN WAJO,

Ttd

ARMAYANI

BERITA DAERAH KABUPATEN WAJO TAHUN 2024 NOMOR 49

Salinan sesuai dengan aslinya

Sekretariat Daerah Kab. Wajo

Kepala Bagian Hukum,



A. Elvira Fajarwati P. S.H

Nip. 19840118 200604 2 010

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI WAJO
NOMOR 49 TAHUN 2024
TENTANG
PENILAIAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN DI DAERAH

CARA PENILAIAN MASSAL, PENILAIAN BANGUNAN
DAN PENILAIAN INDIVIDU TERHADAP OBJEK PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

A. Pelaksanaan Penilaian Massal Penilaian Tanah dengan tahapan sebagai berikut:

Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR

- a. Batasan-batasan dalam Pembuatan Sket/Peta ZNT
 1. ZNT dibuat perdesa;
 2. pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah; dan
 3. garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.
- b. Proses Pembuatan
 1. tahap Persiapan;
 2. pengumpulan data harga jual;
 3. kompilasi data;
 4. rekapitulasi data dan plotting data Transaksi pada Peta Kerja ZNT; dan
 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; dan
 - 2) Nilai Pasar dikurangi untuk nilai Bangunan diperoleh Nilai Pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luasan tanah dalam satuan meter persegi.
 6. Membuat batas imajiner ZNT; dan
 7. Analisis Data Penentuan NIR.
 - a) Analisis data dilakukan berdasarkan ZNT, Data - data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - 1) Data relatif baru;
 - 2) Data Transaksi atau penawaran yang wajar;
 - 3) Lokasi yang relative berdekatan;
 - 4) Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama; dan
 - 5) Memperoleh fasilitas social dan fasilitas umum yang relative sama.
 - b) Penyesuaian Nilai tanah dan penentuan NIR; sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi;

- 2) Untuk ZNT yang memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dan ZNT lain yang terdekat setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya; dan
 - 3) Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.
8. Pembuatan Peta ZNT Akhir
- a. tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu kelurahan;
 - b. garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik;
 - c. cantumkan NIR (Nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja;
 - d. peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.
9. Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja.
- a. garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT;
 - b. untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya;
 - c. NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan Nilai jual Bumi.
10. Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja
- a. Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat dibawah angka NIR;
 - b. Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikuti bentuk spiral;
 - c. Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s/d ZZ;
 - d. ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.
11. Pengisian Formulir ZNT
- ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
12. Membuat sket/peta ZNT akhir
- a. Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu kelurahan;
 - b. Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak;
 - c. Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT desa/ kelurahan;
 - d. Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT;
 - e. Sket/peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT;
 - f. Sket/peta ZNT akhir merupakan lampiran Keputusan Bupati tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara fotokopi (lichtdruk) dan tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

B. PENILAIAN BANGUNAN

a. Metode Survai

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

Dengan metode survai kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari Bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program computer (CA VJ, maka biaya komponen Bangunan perlu dikelompokkan kedalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas Bangunan. Metode survai kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar bila dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks. Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW karena cara ini merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan baru Bangunan. Karena cara ini akan memberikan hasil yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan cara perhitungan biaya pemborongan pekerjaan di lapangan, maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi.

b. Pengelompokan Bangunan

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

1. Jenis Penggunaan Bangunan 1 (JPB1): perumahan
2. Jenis Penggunaan Bangunan 2 (JPB2): perkantoran
3. Jenis Penggunaan Bangunan 3 (JPB3): pabrik
4. Jenis Penggunaan Bangunan 4 (JPB4): toko/apotek/pasar/ruko
5. Jenis Penggunaan Bangunan 5 (JPB5): rumah sakit/klinik
6. Jenis Penggunaan Bangunan 6 (JPB6): olahraga/rekreasi
7. Jenis Penggunaan Bangunan 7 (JPB7): hotel, restoran/wisma
8. Jenis Penggunaan Bangunan 8 (JPB8): bengkel/Gudang/pertanian
9. Jenis Penggunaan Bangunan 9 (JPB9): gedung pemerintahan
10. Jenis Penggunaan Bangunan 10 (JPB10): lain-lain
11. Jenis Penggunaan Bangunan 11 (JPB 11): Bangunan tidak kena pajak
12. Jenis Penggunaan Bangunan 12 (JPB12): Bangunan parkir
13. Jenis Penggunaan Bangunan 13 (JPB13): apartemen / kondominium
14. Jenis Penggunaan Bangunan 14 (JPB14): pompa bensin (kanopi)
15. Jenis Penggunaan Bangunan 15 (JPB15): tangki minyak
16. Jenis Penggunaan Bangunan 16 (JPB16): Gedung sekolah

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

c. DBKB Standar

Biaya komponen bangunan

1. Biaya Komponen Utama

Biaya konstruksi utama Bangunan ditambah komponen Bangunan lainnya per meter persegi lantai.

Unsur Komponen Utama:

- a) Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, bouw plank);
 - b) Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali);
 - c) Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat);
 - d) Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan rang);
 - e) Pekerjaan sanitasi;
 - f) Pekerjaan instalasi air bersih;
 - g) Pekerjaan instalasi listrik;
 - h) Biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB. Dari mulai nomor 1 sampai dengan nomor 8.
2. Biaya Komponen Material Bangunan
- Biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai.
- Unsur-unsur Material Bangunan:
- a) ATAP
 - 1) Bahan penutup atap;
 - 2) Kaso, reng (aluminium foil, triplek jika ada);
 - 3) Upah;
 - 4) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 3 item diatas;
 - 5) Faktor penyesuaian kemiringan atap terhadap luas Bangunan adalah 1,3 dan 1,2 untuk asbes dan seng (dapat disesuaikan dengan kondisi kemiringan atap di Daerah).
 - b) DINDING (Dinding dalam tanpa pintu, jendela)
 - 1) Bahan dinding (plaster luar/dalam dan pekerjaan cat);
 - 2) Upah;
 - 3) Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah jumlah 2 item diatas;
 - 4) Faktor penyesuaian dinding bagian dalam terhadap luas Bangunan adalah 0,06.
 - c) LANGIT-LANGIT
 - 1) Bahan langit-langit (pekerjaan cat);
 - 2) Rangka dan penggantung;
 - 3) Upah;
 - 4) Biaya yang dikeluarkan untuk Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 3 item diatas.
 - d) LANTAI
 - 1) Bahan penutup lantai;
 - 2) Spesi (3cm; 1:5);
 - 3) Upah;
 - 4) Biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras sebesar 38% dari jumlah 3 item diatas.
3. Biaya Komponen Fasilitas Bangunan
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas Bangunan. Unsur yang termasuk dalam komponen fasilitas merupakan komponen ataupun sarana pelengkap dari Bangunan seperti: kolam renang, lapangan tenis, AC, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap. Setiap tahun DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material Bangunan dan upah pekerja yang berlaku.

C. PENILAIAN INDIVIDUAL

Penilaian individual dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Persiapan

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

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

b. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

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

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 sebagai berikut:

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

2. Penilaian

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

- a) Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:
 - 1) Kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul;
 - 2) NIR dimana objek pajak berada.
- b) Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian. Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:
 - 1) Lokasi;
 - 2) Aksesibilitas;
 - 3) Waktu transaksi;
 - 4) Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran);
 - 5) Penggunaan tanah;
 - 6) Elevasi;
 - 7) Lehar depan (terutama untuk objek komersil);
 - 8) Bentuk tanah;
 - 9) Jenis hak atas tanah;
 - 10) Dan lain sebagainya. Besarnya penyesuaian yang akan diberi sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

- c) Hasil penilaian tanah dengan pendekatan data pasar.
 - 1) Apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih dibawah 10%, maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR;
 - 2) Apabila selisih nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih, maka nilai tanah hasil penelitian secara individu tersebut dijadikan sebagai bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang yang merupakan sumber informasi.
- d) Penilaian Dengan Pendekatan Biaya
Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambahkan nilai Bangunan dengan nilai tanah.
 - 1) Pengumpulan Data
 - (a) Pengumpulan Data Tanah
Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Disamping itu penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut:
 - (1) luas;
 - (2) lebar depan;
 - (3) aksesibilitas;
 - (4) kegunaan;
 - (5) elevasi;
 - (6) kontur tanah;
 - (7) lokasi tanah;
 - (8) lingkungan sekitar;
 - (9) data transaksi dilokasi sekitar.
 - (b) Pengumpulan Data Bangunan
Pengumpulan data Bangunan dapat dilakukan 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 adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar;
 - (b) Penilaian Bangunan
Penilaian Bangunan dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Baru Bangunan kemudian dikurangi dengan Penyusutan Bangunan. Nilai Perolehan Baru Bangunan adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun Bangunan baru. Penghitungan Nilai Perolehan Baru Bangunan ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas Bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

Perhitungan Nilai Bangunan

Pada dasarnya Penilaian Individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik

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

- 3) Konversi Nilai Jual Objek Pajak
 - (a) Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati;
 - (b) Nilai Bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati;
 - (c) Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu Bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh Bangunan dan dibagi luas seluruh Bangunan. Nilai Bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi kedalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Keputusan Bupati.
- 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.

 - (a) Pengumpulan Data

Data yang harus dikumpulkan dilapangan adalah:

 - (1) Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dan hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
 - aa. Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan;
 - bb. Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, 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 lain, misalnya: Pemberian diskon atau komisi yang diberikan kepada biro perjalanan;

- (4) Bagian pengusaha (*operator's share*), biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan;
- (5) Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.

(b) Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, yaitu:

(1) Pendapatan dan Sewa

Proses penilaiannya adalah:

- aa. 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;
- bb. Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun;
- cc. Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun;
- dd. Menghitung biaya operasi (*out going*) dalam satu tahunnya itu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak (PBB) dan asuransi;
- ee. Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 3) dengan biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun;
- ff. Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan sewa bersih (butir 5) dengan tingkat kapitalisasi.

(2) Pendapatan dari Penjualan

Proses penilaiannya adalah:

- aa. Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan;
- bb. Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak;
- cc. Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun;
- dd. Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber lain;
- ee. Menghitung biaya operasional dalam satu tahun;
- ff. Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun;

- gg. Kurangkan hak pengusaha (*operator's share*) sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisanya adalah nilai sewa kotor setahun;
 - hh. Menghitung biaya operasi lainnya (*outgoings*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB) dan asuransi;
 - ii. Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun;
 - jj. Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.
- (c) Penentuan Tingkat Kapasitas
- Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai.
- (1) Tentukan nilai properti.
Hal ini dapat diperoleh melalui 2 cara:
 - aa. Transaksi jual beli;
 - bb. Nilai investasi ditambah keuntungan.
 - (2) Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.
Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya operasional;
 - (3) Contoh perhitungan.
Semua hotel mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp500.000.000,00 dan pendapatan bersihnya setahun Rp45.000.000,00
- Tingkat Kapitalisasi = $\frac{45 \text{ Juta}}{500 \text{ Juta}} = 9\%$
- (4) Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) disuatu kota, diperlukan banyak data dan analisis. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan diatas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

Pj. BUPATI WAJO,

Ttd

ANDI BATARALIFU