



BUPATI KULON PROGO
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR 14 TAHUN 2021

TENTANG

PEDOMAN PENILAIAN INDIVIDUAL PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang : a. bahwa untuk menjamin pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Daerah yang lebih relevan dan proporsional diperlukan penilaian untuk memperoleh nilai jual objek pajak sebagai dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang bersifat khusus;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penilaian Individu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1951;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten di Djawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah;
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
7. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2021;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENILAIAN INDIVIDUAL PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
2. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
3. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

4. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
5. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
6. Penilai adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Bupati, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2.
7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
8. 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 (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, 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.
9. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
10. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

11. Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang di atasnya melekat hak-hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang di bidang pertanahan.
12. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang diberikan sebagai identitas Objek Pajak yang bersifat unik, permanen, dan nasional.
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. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti yang selanjutnya disingkat NJOP Pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.
15. Blok adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kalurahan/kelurahan.
16. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
17. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan kalurahan/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
18. Subjek PBB-P2 yang selanjutnya disebut Subjek Pajak 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.
19. Wajib PBB-P2 yang selanjutnya disebut Wajib Pajak 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.

20. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan.
21. Badan Keuangan dan Aset Daerah adalah Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kulon Progo.
22. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo
23. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
24. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman dalam menentukan NJOP untuk Objek Pajak umum yang dinilai secara Individual dan objek pajak khusus.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini adalah untuk menjamin pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Daerah yang lebih relevan dan proporsional.

BAB II RUANG LINGKUP PENILAIAN PBB-P2

Pasal 3

- (1) Objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- (2) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Objek umum yang dinilai secara individu; dan
 - b. Objek Pajak Khusus.
- (3) Objek umum yang dinilai secara individu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- (4) Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, antara lain:

- a. Pelabuhan Udara;
- b. Jalan Tol;
- c. Galangan Kapal, Dermaga, Pelabuhan Laut;
- d. Stasiun Kereta Api;
- e. Lapangan Golf;
- f. Pabrik Semen/Pupuk ;
- g. Tempat Rekreasi;
- h. Menara;
- i. Stasiun Pengisian Bahan Bakar; dan
- j. Objek lain yang mempunyai konstruksi khusus.

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui proses Penilaian secara individu.
- (3) NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi dan/atau bangunan objek pajak umum yang dinilai secara individu; dan
 - b. NJOP Bumi dan/atau bangunan objek pajak khusus.
- (4) NJOP Bumi dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan hasil perkalian antara total luas area objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi dan/atau bangunan per meter persegi.
- (5) NJOP per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi dan/atau bangunan.

Pasal 5

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (3) dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
- (2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.

Pasal 6

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dapat dilakukan dengan cara:

- a. membandingkan dengan nilai objek pajak lain yang sejenis;
 - b. menghitung nilai perolehan baru objek pajak dikurangi dengan penyusutan; atau
 - c. menghitung pendapatan dalam 1 (satu) tahun dari pemanfaatan objek pajak yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi.
- (2) Dalam melakukan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat bekerja sama dengan Penilai Pemerintah, Penilai Publik, dan instansi lain yang terkait.

Pasal 7

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

Pasal 8

Bupati menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan Daerah.

BAB III
PEDOMAN PELAKSANAAN PENILAIAN PBB-P2

Pasal 9

- (1) Pedoman pelaksanaan penilaian PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam proses pelaksanaan penilaian PBB-P2, Penilai dapat memanfaatkan sistem informasi dan teknologi sesuai kebutuhan Daerah.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada saat diundangkan.

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

Ditetapkan di Wates
pada tanggal 19 Februari 2021
BUPATI KULON PROGO,

cap/ttd

SUTEDJO



Diundangkan di Wates
Pada tanggal 19 Februari 2021
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KULON PROGO,

cap/ttd

ASTUNGKORO

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR 14 TAHUN 2021
TENTANG
PEDOMAN PENILAIAN INDIVIDUAL PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

PEDOMAN PELAKSANAAN PENILAIAN PBB-P2

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

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

B. Tujuan Penyusunan

Dalam rangka membantu dalam menetapkan NJOP yang relevan dan *reliable*, Pemerintah Daerah menyusun Pedoman Penilaian Bumi dan/atau Bangunan secara individu yang secara detil akan menjabarkan lebih lanjut teknik dan tata cara penilaian sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 79 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Melalui Pedoman Penilaian ini, Pemerintah Daerah diharapkan dapat menetapkan NJOP dengan Nilai yang telah dimutakhirkan.

C. Istilah atau Terminologi

Istilah atau terminologi yang digunakan dalam pedoman pemeriksaan pajak Daerah ini adalah sebagai berikut:

1. Blok adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap seperti jalan, selokan, sungai, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kalurahan/kelurahan. Penentuan batas blok tidak terikat kepada batas RT/RW dan sejenisnya dalam satu kalurahan/kelurahan.
2. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah Daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.
3. Sket adalah gambar tanpa skala yang menunjukkan letak relatif objek pajak, zona nilai tanah, dan lain sebagainya dalam satu wilayah administrasi pemerintahan kalurahan/kelurahan.
4. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
5. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
6. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan kalurahan/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

7. Peta Zona Nilai Tanah atau yang selanjutnya disebut Peta ZNT adalah Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi kalurahan/kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat kepada batas blok.
8. Penilaian dengan bantuan komputer (*Computer Assisted Valuation/CAV*) adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
9. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak.

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

A. Objek Pajak

1. Objek pajak umum terdiri atas:

a. Objek Pajak Standar

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

- 1) Tanah : $\leq 10.000 \text{ m}^2$
- 2) Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4
- 3) Luas Bangunan : $\leq 1.000 \text{ m}^2$

b. Objek Pajak Non Standar

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

- 1) Tanah : $> 10.000 \text{ m}^2$
- 2) Bangunan : Jumlah lantai > 4
- 3) Luas Bangunan : $> 1.000 \text{ m}^2$

2. Objek Pajak Khusus

Objek Pajak Khusus merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, antara lain:

- a. Pelabuhan Udara;
- b. Jalan Tol;
- c. Galangan Kapal, Dermaga, Pelabuhan Laut;
- d. Stasiun Kereta Api;
- e. Lapangan Golf;

- f. Pabrik Semen/Pupuk ;
- g. Tempat Rekreasi;
- h. Menara;
- i. Stasiun Pengisian Bahan Bakar; dan
- j. Objek lain yang mempunyai konstruksi khusus.

B. Pendekatan Penilaian

Berdasarkan ketentuan Pasal 79 ayat (1) dan penjelasan Pasal 79 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

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

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

2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*);

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

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

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

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

C. Teknik Penilaian

Teknik penilaian dilaksanakan dengan Penilaian Individual yaitu:

1. Penilaian Individual untuk objek umum secara individual

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*) namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

2. Penilaian Individual untuk objek khusus

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak khusus yang tidak dapat dinilai dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*). Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pelaksanaan semua pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan Lampiran SPOP, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian Objek Khusus PBB-P2 atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan, lapangan golf, stasiun pengisian bahan bakar dan lain-lain. Dasar ketetapan PBB-P2 per 1 Januari tahun pajak.

III. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN INDIVIDUAL

A. Persiapan

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

- a. menyusun Rencana Kerja;
- b. menyiapkan SPOP, LSPOP dan LKOK;

- c. menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan Penilaian Individual; dan
- d. mengumpulkan data-data lama sebagai pelengkap dari objek pajak yang akan dinilai.

B. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

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

1. Pengumpulan Data

Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam penilaian individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus di pertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

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

2. Penilaian

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

- a. Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:
 - 1) kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul;
 - 2) NIR di mana objek pajak berada; dan
 - 3) biaya pengolahan tanah lanjutan dan biaya lainnya dapat memengaruhi besaran NIR.
- 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. Penilai dapat memilih paling sedikit 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan meliputi faktor:

- 1) Lokasi merupakan daerah yang sejenis dan terdekat serta terdapat transaksi;
- 2) Aksesibilitas adalah derajat kemudahan dicapainya suatu objek, kemudahan perpindahan barang dan manusia dari

satu tempat ke tempat lain, dan kemudahan memperoleh barang-barang kebutuhan serta pelayanan umum, dengan klasifikasi sebagai berikut:

- a) Baik Sekali apabila daerah mudah dicapai dari wilayah sekitar maupun dari daerah lain dengan moda transportasi pribadi maupun umum, terdapat banyak/bermacam-macam fasilitas moda transportasi umum, mudah mendapatkan barang kebutuhan hidup dan mudah mengakses pelayanan umum yang lengkap;
 - b) Baik apabila daerah hanya tersedia satu jenis moda transportasi umum, mudah mendapatkan barang kebutuhan hidup dan mudah mengakses pelayanan umum yang lengkap;
 - c) Sedang apabila hanya tersedia satu jenis moda transportasi umum, jauh dari pelayanan umum;
 - d) Buruk apabila daerah hanya dapat dijangkau dengan moda transportasi pribadi, tidak tersedia moda transportasi umum, jauh dari sumber barang-barang kebutuhan, jauh dari fasilitas pelayanan umum; dan
 - e) Buruk Sekali apabila daerah yang sulit/tidak dapat dijangkau dengan moda transportasi umum maupun pribadi, jauh dari sumber barang-barang kebutuhan, jauh dari fasilitas pelayanan umum.
- 3) Waktu transaksi
Penyesuaian waktu transaksi dengan waktu penilaian berdasarkan tingkat inflasi rata-rata.
- 4) Jenis data
- a) harga transaksi atau ditambah nilai penyesuaian; dan
 - b) harga penawaran.
- 5) Elevasi atau ketinggian suatu tempat terhadap daerah sekitarnya/kemungkinan terjadi banjir, dengan klasifikasi sebagai berikut :
- a) Baik Sekali apabila daerah tidak terdapat potensi banjir dan genangan, tidak ada aliran air dari daerah sekitar serta dilengkapi sistem drainase yang sangat baik;
 - b) Baik apabila daerah tidak berpotensi banjir, tidak terjadi genangan, serta tidak ada aliran air dari daerah sekitar;
 - c) Sedang apabila daerah tidak berpotensi banjir dan tidak terjadi genangan setelah hujan reda;

- d) Buruk apabila daerah yang berpotensi terjadinya genangan dalam jangka waktu yang lama/dalam hitungan jam; dan
 - e) Buruk sekali apabila daerah langganan banjir akibat hujan yang terus menerus ,banjir Rob bahkan berpotensi banjir bandang.
- 6) Bentuk tanah/topografi adalah bentuk permukaan bumi dan dalam pengertian yang lebih luas, topografi tidak hanya mengenai bentuk permukaan saja, tetapi juga vegetasi dan pengaruh manusia terhadap lingkungan, dan bahkan kebudayaan lokal (Ilmu Pengetahuan Sosial), dengan klasifikasi sebagai berikut :
- a) Baik Sekali apabila daerah meliputi area datar, padat penduduk, eksploitasi terhadap alam sangat tinggi dan sebagai pusat kebudayaan/ekonomi;
 - b) Baik apabila daerah meliputi pemukiman agak padat penduduk dengan eksploitasi terhadap alam tinggi;
 - c) Sedang apabila daerah meliputi area datar dengan tanah yang dapat ditumbuhi macam-macam vegetasi dan tingkat eksploitasi terhadap alam sangat rendah;
 - d) Buruk apabila daerah meliputi pemukiman dengan tanah berbatu/kerikil di area perbukitan; dan
 - e) Buruk sekali apabila daerah dengan pegunungan berbatu, hanya vegetasi tertentu yang dapat tumbuh dan bukan pemukiman.

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

C. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

Penilaian bangunan dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) kemudian dikurangi dengan penyusutan bangunan. NPBB adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun bangunan baru. Penghitungan NPBB ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak. Pada dasarnya Penilaian Individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen

utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survai kuantitas. Dalam hal pembangunan dilaksanakan pihak ketiga, maka Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) bisa didapatkan dengan melihat besaran nilai kontrak kerja pembangunan.

D. 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.

IV. CONTOH PENILAIAN TANAH DENGAN PENDEKATAN DATA PASAR

1) Data yang Dimiliki (Pencarian data langsung di lapangan)

Data Pembanding

No	Alamat	Nilai (Rp)	Luas (m ²)	Tanggal	Jenis Data
1	Lokasi 1	1.000.000.000	500	01/02/2020	Jual Beli
2	Lokasi 2	1.500.000.000	1.000	01/04/2017	Jual Beli
4	Lokasi 3	2.000.000.000	1.000	01/09/2019	Jual Beli

2) Penyesuaian Data Transaksi yang Telah Terjadi Menjadi Transaksi Per 1 Januari 2021

Penyesuaian Jenis Data

No	Nilai	Jenis Data	Penyesuaian	Transaksi
1	1.000.000.000	0	0,00%	1.000.000.000
2	1.500.000.000	0	0,00%	1.500.000.000
4	2.000.000.000	0	0,00%	2.000.000.000

Kode	Kriteria
0	Jual Beli
1	Penawaran

3) Penyesuaian Waktu Transaksi

No	Transaksi (Rp)	Tanggal Data	Penyesuaian/bulan	Penyesuaian	Nilai(Rp)
1	1.000.000.000	01/02/2020	0,13%	1,44%	1.014.391.667
2	1.500.000.000	01/04/2017	0,22%	9,90%	1.648.500.000
4	2.000.000.000	01/09/2019	0,13%	2,06%	2.041.223.529
Tanggal Penilaian		01/01/2021			

4) Penyesuaian Unsur lain

No	Faktor	Bobot	Nomor pembandingan						Bandara
			1	2	3	4	5	6	
1	Topografi	40	4	3	4				5
2	Elevasi	25	3	3	4				4
3	Akseibilitas	35	4	4	4				5
Quality Score		100	375	335	400	0	0	0	475
Penyesuaian fisik			26,67%	41,79%	18,75%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Keterangan

score	kriteria
1	Paling buruk
2	Buruk
3	Sedang
4	Baik
5	Paling Baik

5) Analisis nilai tanah per m2

No	Nilai (Rp)	Luas (m ²)	Nilai/m ² (Rp)	Akses	Unsur Lain	Jumlah	Nilai Sesuaian (Rp)
1	1.014.391.667	500	2.028.783		26,67%	26,67%	2.569.792
2	1.648.500.000	1000	1.648.500		41,79%	41,79%	2.337.425
4	2.041.223.529	1000	2.041.224		18,75%	18,75%	2.423.953
Rata-Rata							2.443.724
Pembulatan							2.400.000

Wates, 19 Februari 2021

BUPATI KULON PROGO,

cap/ttd

SUTEDJO

SALINAN TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA
KABUPATEN KULON PROGO,

cap/ttd

MUHADI, S.H., M.Hum.
NIP. 19720822 199503 1 003