

LAMPIRAN III  
PERATURAN WALIKOTA BALIKPAPAN  
NOMOR 05 TAHUN 2012  
TENTANG  
SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN KOTA BALIKPAPAN

**PROSEDUR PENILAIAN OBJEK PAJAK**

**A. GAMBARAN UMUM**

Dalam prosedur penilaian objek pajak ini, Fungsi Penilaian Dinas Pendapatan Daerah akan menilai objek pajak, baik yang didaftarkan oleh Wajib Pajak sendiri maupun yang didata oleh Fungsi Pendataan. Untuk menilai objek pajak berupa tanah maupun bangunan ini, Fungsi Penilaian dapat menilai secara massal maupun individual.

**B. PIHAK TERKAIT**

**1. Fungsi Penilaian**

Merupakan bagian dari organ Dinas Pendapatan Daerah yang mengumpulkan data objek pajak langsung ke lapangan. Tahapan yang dilakukan mulai dari persiapan pengambilan data ke lapangan hingga penyimpanan data-data yang berhasil diperoleh ke dalam arsip;

**2. Fungsi Pendataan**

Fungsi Pendataan adalah pihak yang menyerahkan SPOP ke Fungsi Penilaian agar objek-objek pajak yang terdata dapat dinilai.

**C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS**

Untuk penilaian massal, ada 3 (tiga) macam penilaian yang dapat dilakukan, yaitu penilaian massal tanah, penilaian massal bangunan dengan DBKB objek pajak standar dan juga DBKB objek pajak non standar, dengan penjelasan sebagai berikut:

**C.1.1 Penilaian Massal Tanah**

**Langkah 1**

Fungsi Penilaian mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk menilai tanah secara massal. Dokumen-dokumen ini terdiri dari peta wilayah, peta kelurahan, peta

blok, peta ZNT, ZNT lama, data Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), data dari laporan Notaris/PPAT, data potensi pengembangan wilayah serta data jenis penggunaan tanah.

### **Langkah 2**

Fungsi Penilaian mengumpulkan data harga jual tanah untuk menentukan nilai pasar wajar. Nilai pasar wajar ini akan digunakan Fungsi Penilaian untuk menentukan nilai pasar tanah per meter persegi.

### **Langkah 3**

Fungsi Penilaian membuat batas imajiner Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk membuat konsep peta ZNT dengan batas imajiner. Konsep peta ini akan digunakan untuk menganalisis data penentuan NIR.

### **Langkah 4**

Fungsi Penilaian membuat peta ZNT akhir yang akan digunakan untuk menyiapkan NJOP bumi. Daftar NJOP bumi merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang.

## **C.1.2 Penilaian Massal Bangunan dengan DBKB Objek Pajak Standar**

### **Langkah 1**

Fungsi Penilaian membuat Volume Jenis Pekerjaan serta data harga satuan pekerjaan dalam rangka menyusun rencana anggaran biaya bangunan.

### **Langkah 2**

Setelah memiliki data biaya dasar total bangunan, Fungsi Penilaian menghitung biaya dasar keseluruhan bangunan untuk mendapatkan DBKB objek pajak standar.

### **Langkah 3**

Fungsi Penilaian menentukan NJOP bangunan standar. NJOP bangunan standar merupakan keluaran dari tahap

ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang.

### **C.1.3 Penilaian Massal Bangunan dengan DBKB Objek Pajak Non Standar**

#### **Langkah 1**

Fungsi Penilaian menyusun daftar komponen bangunan untuk menentukan nilai komponen utama bangunan, nilai komponen material bangunan, serta nilai komponen fasilitas bangunan.

#### **Langkah 2**

Berdasarkan daftar nilai komponen utama bangunan, daftar nilai komponen material bangunan, serta daftar nilai komponen fasilitas bangunan tersebut, Fungsi Penilaian membuat DBKB objek pajak non standar.

#### **Langkah 3**

Fungsi Penilaian menentukan NJOP bangunan non standar. NJOP bangunan non standar merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang.

Sementara itu, penilaian individual memiliki tiga jenis pendekatan, yaitu pendekatan data pasar (untuk pasar), pendekatan biaya (untuk tanah dan bangunan) dan juga pendekatan kapitalisasi pendapatan, dengan penjelasan sebagai berikut:

### **C.2.1 Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar (untuk Pasar)**

#### **Langkah 1**

Fungsi Penilaian melakukan persiapan kegiatan menilai objek pajak, membuat rencana kerja serta menyiapkan dokumen-dokumen pendukung seperti SPOP dan Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK).

#### **Langkah 2**

Fungsi Penilaian mengumpulkan data pasar tanah dan membandingkannya dengan objek pajak terkait. Jika

selisihnya kurang dari 10% (sepuluh persen) terhadap NIR, Fungsi Penilaian akan menggunakan NIR sebagai dasar penetapan PBB. Namun, jika selisihnya lebih dari 10% (sepuluh persen), Fungsi Penilaian akan membuat Rekomendasi NIR untuk penilaian periode berikutnya.

### **Langkah 3**

Fungsi Penilaian menentukan NJOP bumi. NJOP bumi merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang.

## **C.2.2 Penilaian dengan Pendekatan Biaya (untuk Tanah dan Bangunan)**

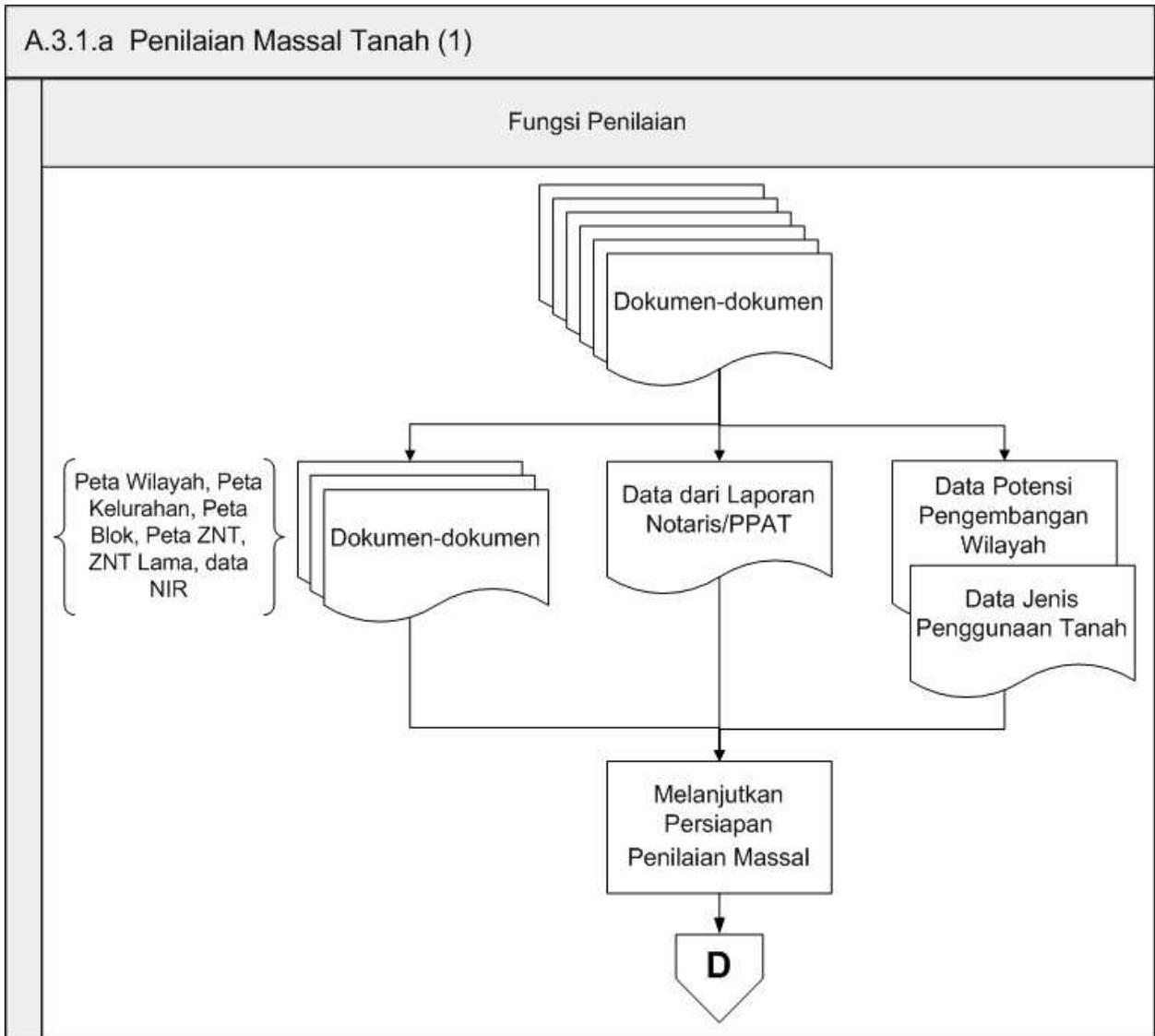
### **Langkah 1**

Fungsi Penilaian melakukan penilaian berdasarkan SPOP dan LKOK objek pajak terkait. Untuk tanah, penilaian yang dilakukan sama dengan pada tahap penilaian dengan pendekatan data pasar. Sementara itu, untuk bangunan, Fungsi Penilaian perlu menghitung nilai perolehan baru bangunan terkait lalu dikurangi nilai penyusutan.

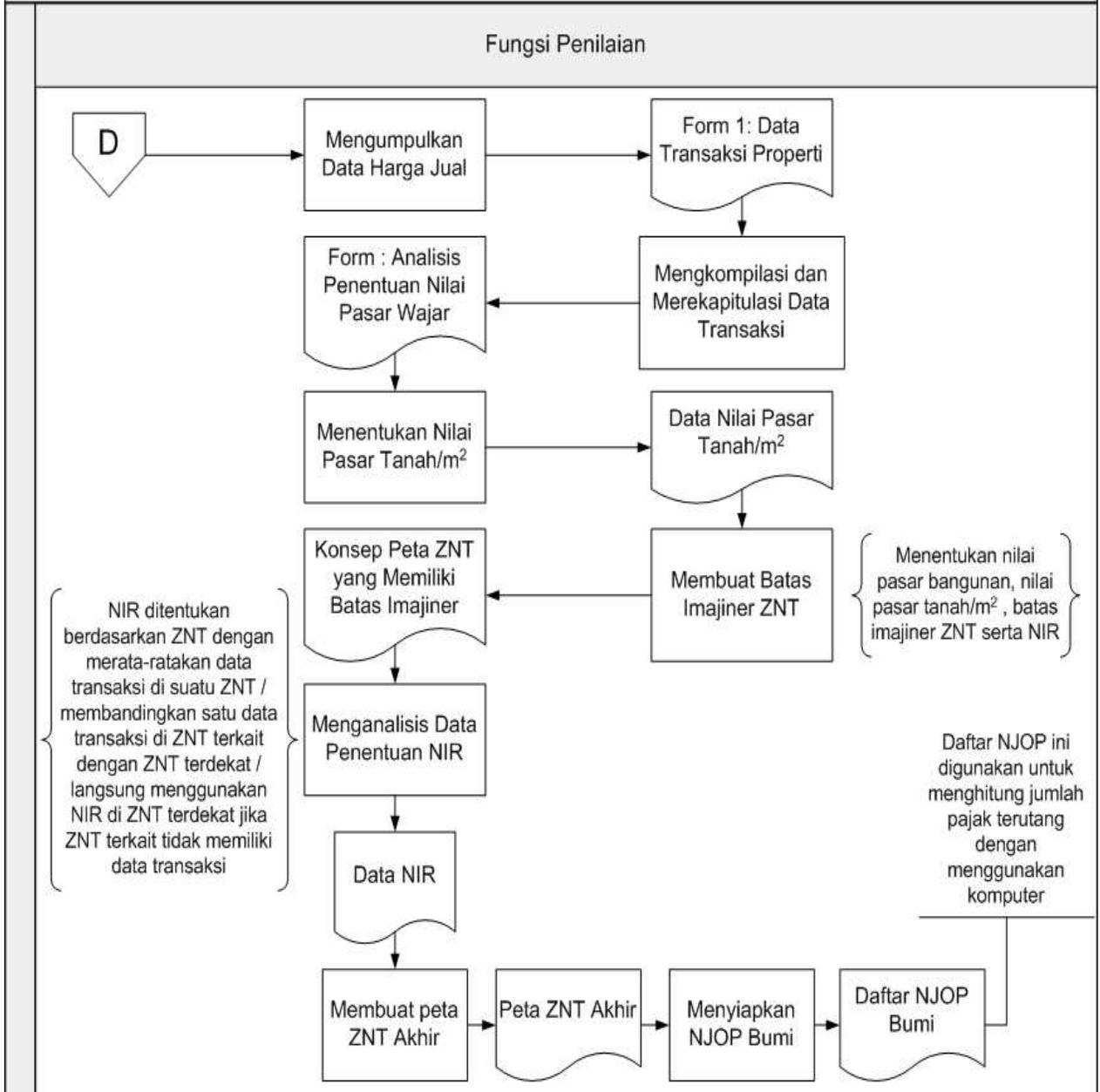
### **Langkah 2**

Fungsi Penilaian menentukan NJOP, baik untuk bumi dan bangunan. NJOP bumi dan NJOP bangunan merupakan keluaran dari tahap ini. NJOP ini akan digunakan sebagai salah satu komponen dalam menghitung PBB terutang.

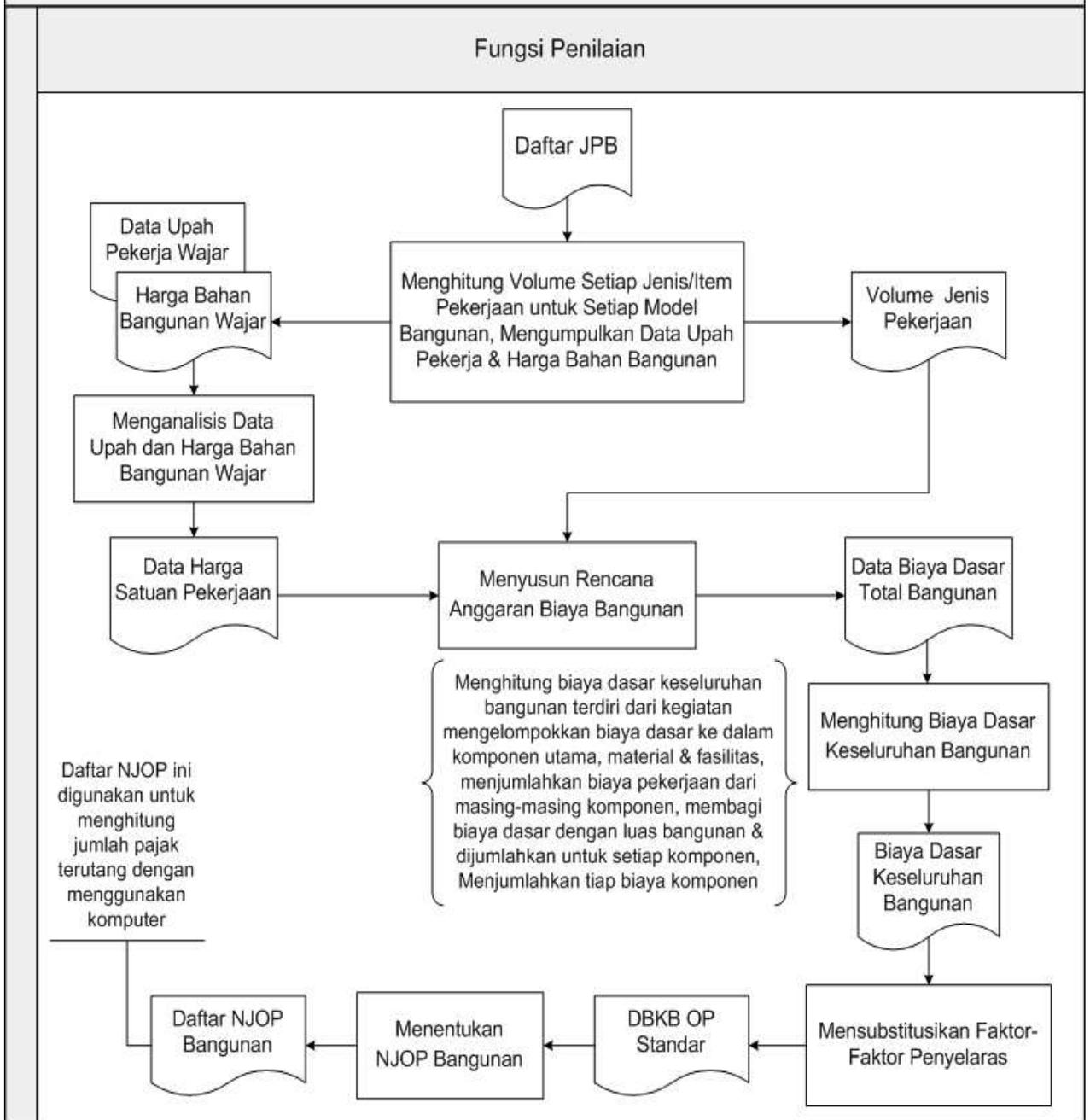
**D. BAGAN ALIR**



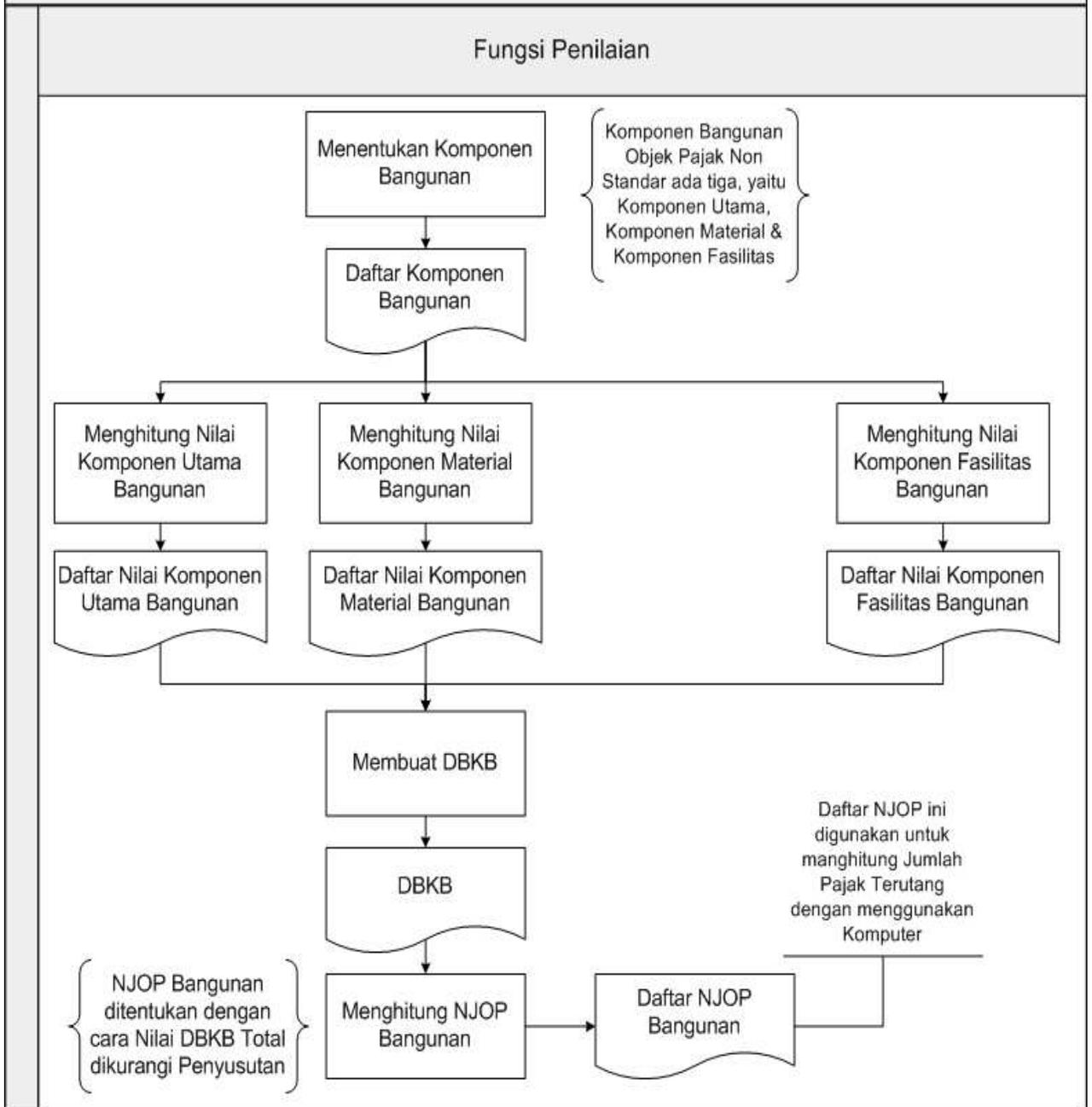
### A.3.1.a Penilaian Massal Tanah (2)



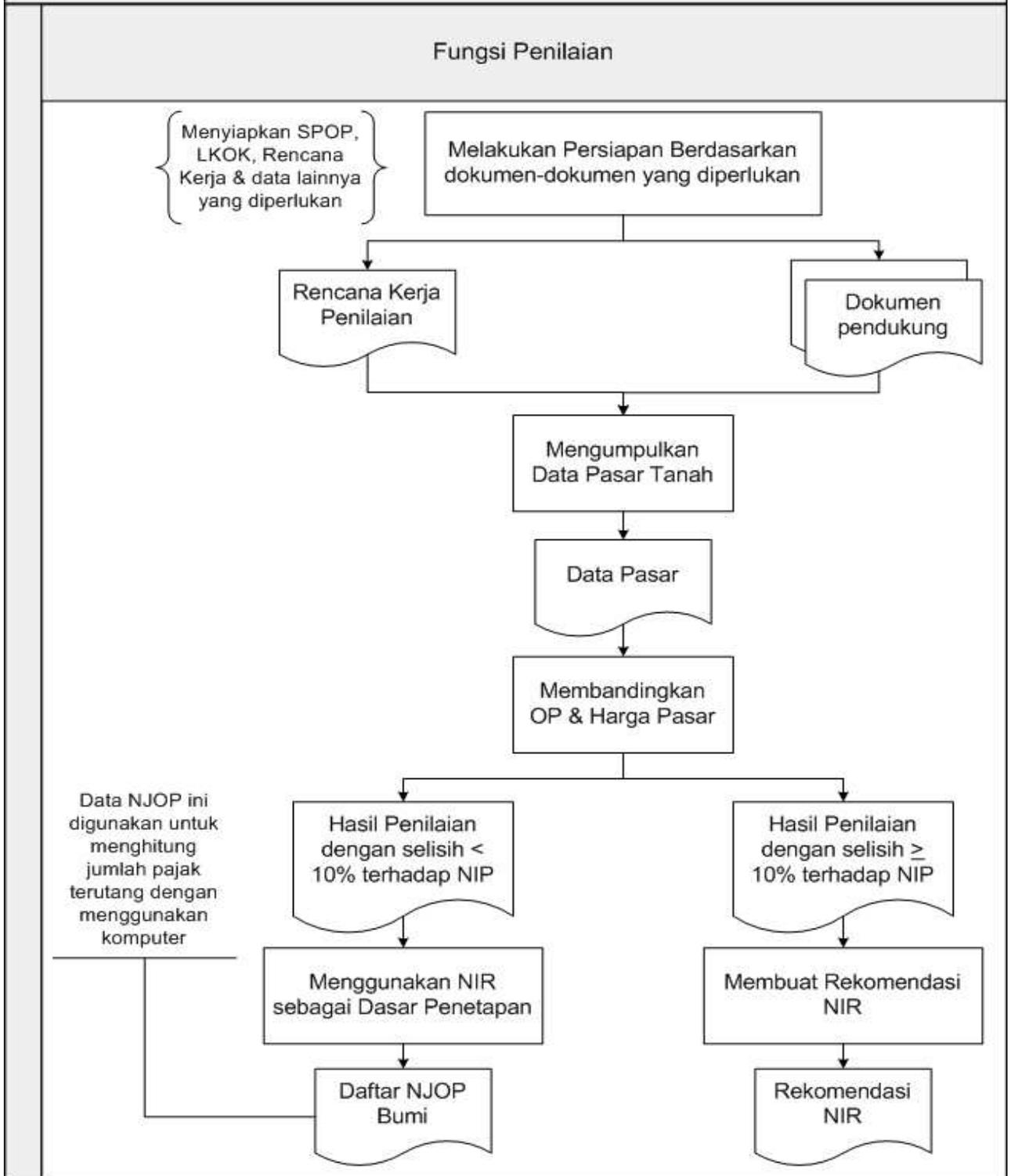
A.3.1.b Penilaian Massal Bangunan - Penyusunan DBKB Objek Pajak Standar



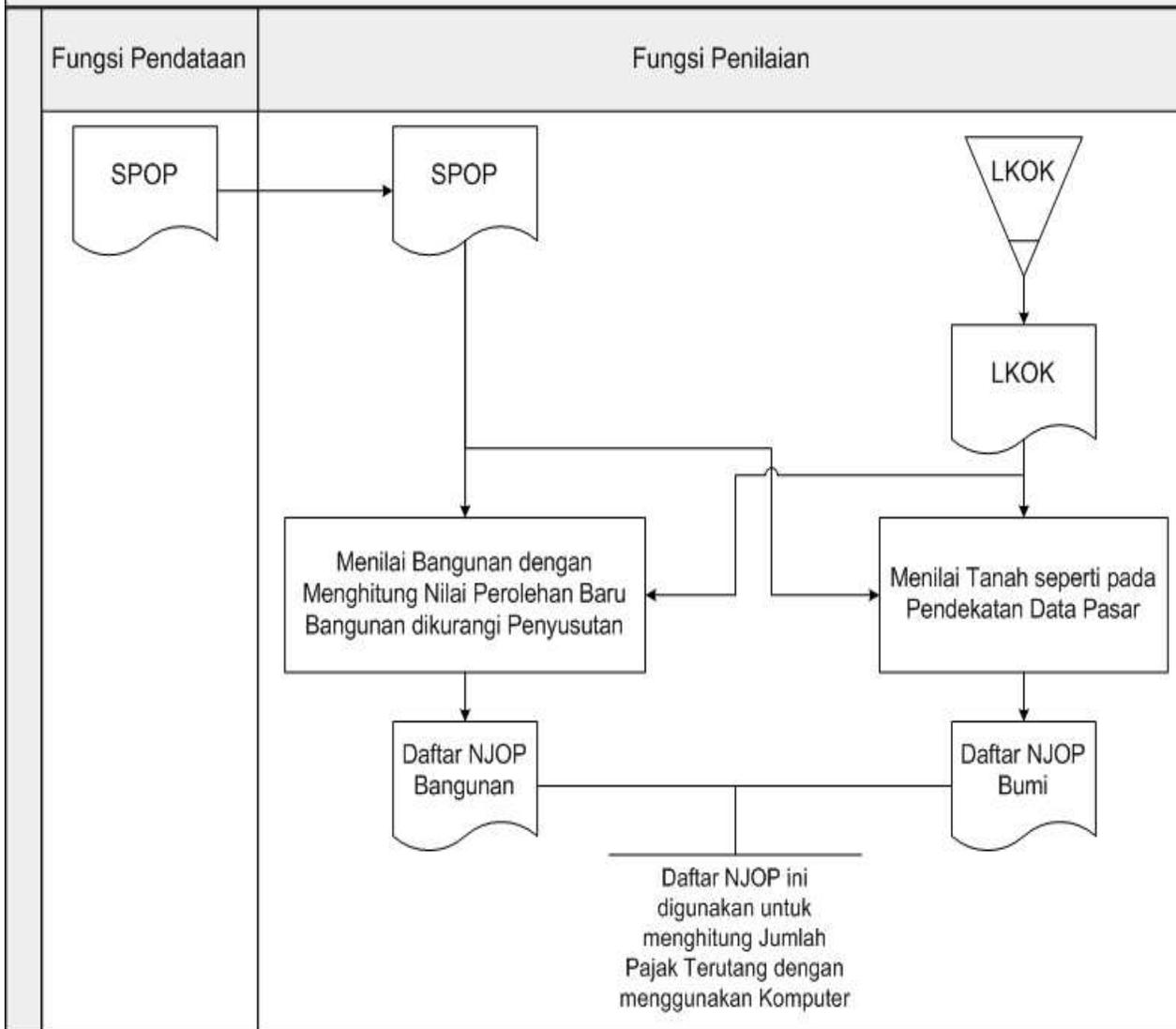
A.3.1.c Penilaian Massal - Penyusunan DBKB Objek Pajak Non Standar



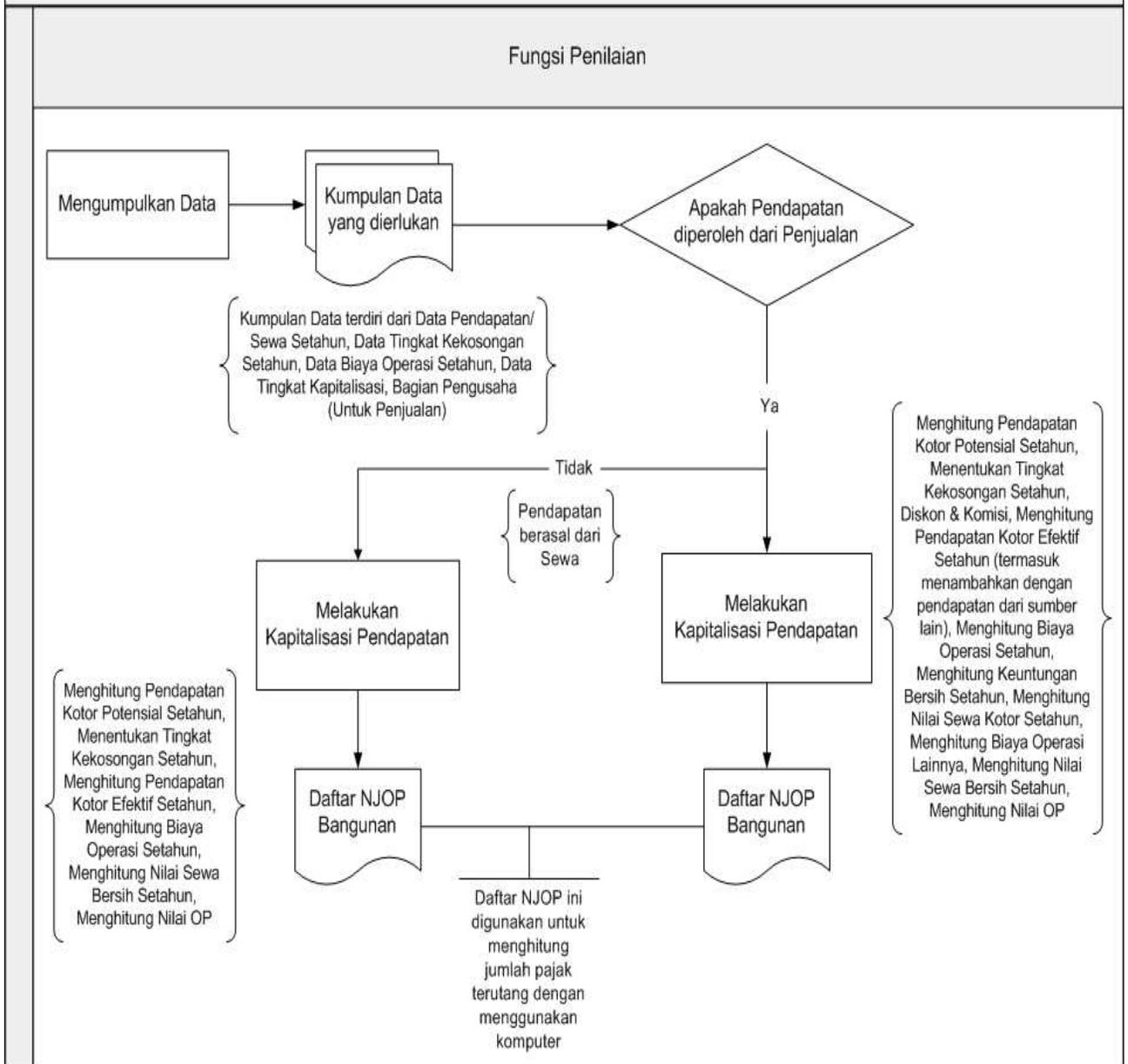
### A.3.2.a Penilaian Individual - Pendekatan Data Pasar (untuk Tanah)



A.3.2.b Penilaian Individual - Pendekatan Biaya (untuk Tanah & Bangunan)



A.3.2.c Penilaian Individual - Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan



**WALIKOTA BALIKPAPAN,**

**M. RIZAL EFFENDI**