



**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 194**

PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR 40 TAHUN 2014

TENTANG

**PEDOMAN PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZONA NILAI
TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) ATAS
BUMI YANG MEMILIKI CIRI SPESIFIK**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANTAENG

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan menurut Pasal 64 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, perlu adanya Pedoman Pembentukan/Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (Znt)/Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Atas Bumi Yang Memiliki Ciri Spesifik;
 - b. bahwa untuk memenuhi maksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pembentukan/Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Atas Bumi Yang Memiliki Ciri Spesifik.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara

- Republik Indonesia Nomor 3851);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 7. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 9. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
 10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
 11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389)
 12. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
 13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pemungutan Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Pendapatan Lain-Lain;
 15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
 16. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 24 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten

- Bantaeng (Lembar Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2007 Nomor 26) sebagaimana telah diubah dengan Perda Nomor 2 Tahun 2009 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2009 Nomor 2);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi, Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Dinas-Dinas Kabupaten Bantaeng (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2007 Nomor 26) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 2 Tahun 2009 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2009 Nomor 2);
 18. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 4 Tahun 2011 tentang Mekanisme Perencanaan Dan Sistem Penganggaran Pembangunan Partisipatif Kabupaten Bantaeng (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 4);
 19. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 5) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 3 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2013 Nomor 3);
 20. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2012 Nomor 6);
 21. Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
 22. Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 21 Tahun 2014 Tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BANTAENG TENTANG TATA CARA PEDOMAN PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) ATAS BUMI YANG MEMILIKI CIRI SPESIFIK

BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bantaeng.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bantaeng.
3. Bupati adalah Bupati Bantaeng.
4. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantaeng.
5. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut 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.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
 7. Penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilai PBB-P2 adalah Petugas yang ditunjuk oleh Bupati untuk melaksanakan penilaian.
 8. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disebut ZNT adalah Zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
 9. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat dengan NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau NJOP pengganti.
 10. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) adalah Cara penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan.
 11. Metode Pengembangan Lahan (*Land Development Method*) adalah Metode untuk mengetahui Nilai Tanah dengan mengurangkan Penerimaan Hasil Pengembangan tanah dengan Biaya Pengembangan.
 12. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disebut NIR adalah Nilai Pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam satu zona nilai tanah.
 13. Data Harga Jual adalah Data/ informasi mengenai harga transaksi atau harga penawaran atau data hipotik/agunan di bank atau harga sewa tanah dan/atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat PPAT, Notaris PPAT, aparat desa/kelurahan, iklan media cetak, dan lain-lain.
 14. Data Pembanding adalah Bumi atau tanah yang telah diketahui Nilai Jualnya dan digunakan sebagai pembanding atas Objek yang akan dinilai.
 15. Bumi yang memiliki ciri spesifik adalah objek pajak berupa bumi/tanah kosong dan/atau bumi yang dikembangkan/dibangun yang memiliki satu atau beberapa ciri spesifik ditinjau dari berbagai faktor.
 16. Objek Pajak Non Standar adalah Objek pajak yang tidak memenuhi kriteria objek pajak standar
 17. Objek pajak Khusus adalah Objek Pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus.
Contoh : pelabuhan udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pabrik semen/kimia, jalan tol, dan lain-lain

BAB II
MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP
Bagian Kesatu
Maksud

Pasal 2

Pedoman Pembentukan/Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (ZNT)/Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Atas Bumi Yang Memiliki Ciri Spesifik disusun agar dapat digunakan sebagai acuan bagi Penilai PBB-P2 Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam melaksanakan tugas di bidang penilaian.

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 3

Pedoman Pembentukan/Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (Znt)/Nilai Indikasi Rata-Rata (Nir) Atas Bumi Yang Memiliki Ciri Spesifik bertujuan untuk memberikan panduan dalam penilaian agar dapat menghasilkan NJOP Bumi yang mencerminkan nilai yang paling mendekati kewajaran.

Bagian Ketiga Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini adalah Pedoman Pembentukan/Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (Znt)/Nilai Indikasi Rata-Rata (Nir) Atas Bumi Yang Memiliki Ciri Spesifik.

BAB III TATA CARA PENILAIAN Bagian Kesatu Kriteria Objek Penilaian

Pasal 5

- (1) Penilaian individual dilakukan atas Bumi yang memiliki ciri yang spesifik.
- (2) Bumi yang memiliki ciri spesifik adalah objek pajak berupa bumi/tanah kosong dan/atau bumi yang dikembangkan/dibangun yang memiliki satu atau beberapa ciri spesifik ditinjau dari berbagai faktor.
- (3) Termasuk ke dalam Bumi yang memiliki ciri spesifik adalah Objek Pajak Khusus dan Objek Non Standar yang kriterianya mengacu pada Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Pendataan Dan Penilaian Objek Pajak Dalam Rangka Pembentukan Dan Atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).

Bagian Kedua Penilaian

Pasal 6

- (1) Penilaian dilakukan dengan menggunakan *Market Data Approach*.
- (2) Penilaian dilakukan dengan mempertimbangkan seluruh karakteristik dari objek yang dinilai.
- (3) Karakteristik penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. Kawasan
 - b. Kedudukan
 - c. Jenis Tanah dan Jenis Penggunaan Bangunan
 - d. Bentuk bidang
 - e. Keluasan
 - f. Ketinggian
 - g. Lebar sisi depan
 - h. Kondisi tanah lain yang menurut pertimbangan penilai perlu diperlakukan khusus apabila ditinjau dari faktor-faktor selain Huruf (2.a) sampai dengan Huruf (2.g)

- (4) Penilaian dilakukan dengan menggunakan Formulir Analisis Nilai Tanah Yang Memiliki Ciri Spesifik.
- (5) Bentuk dan Isi Formulir Analisis Nilai Tanah Yang Memiliki Ciri Spesifik dapat dilihat pada Lampiran II Peraturan Bupati ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 7

- (1) Dalam hal Kondisi tanah tertentu dimana Market Data Approach tidak dapat digunakan, maka penilaian atas objek pajak dapat dilakukan dengan metode lain yang sesuai.
- (2) Contoh hasil penilaian bumi dapat dilihat pada lampiran III Peraturan Bupati ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata Cara Penilaian atas Bumi yang Memiliki Ciri Spesifik dapat dilihat pada Lampiran I Peraturan Bupati ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 6

- (1) Nilai Bumi hasil penilaian dikonversikan dengan menggunakan Klasifikasi NJOP Bumi dan bangunan untuk memperoleh NJOP Bumi dimaksud.
- (2) Tabel Klasifikasi NJOP Bumi dan Bangunan mengacu pada Lampiran Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 21 Tahun 2014 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 7

Analisis pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR atas bumi yang memiliki ciri spesifik untuk objek pajak non standar menjadi bagian tidak terpisahkan dengan pelaksanaan penilaian individual, yang sistematis pelaporannya ditetapkan dengan Keputusan Bupati secara khusus.

BAB V WILAYAH DAN KEWENANGAN PENILAIAN

Pasal 8

Wilayah dan kewenangan penilaian adalah Wilayah Kabupaten Bantaeng.

Pasal 9

- (1) Untuk kepentingan penilaian Penilai PBB-P2 dapat meminta informasi pendukung kepada wajib pajak.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (1) digunakan untuk proses penilaian.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Bupati ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya ditetapkan lebih lanjut oleh Keputusan Bupati.

Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 15 Agustus 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada tanggal 15 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA

Pangkat : Pembina Utama Muda

NIP : 19550712 197903 1 007

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 194

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR :

TANGGAL :

TENTANG : **PEDOMAN PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) ATAS BUMI YANG MEMILIKI CIRI SPESIFIK**

PEDOMAN PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZNT/NIR
ATAS BUMI YANG MEMILIKI CIRI SPESIFIK

Dalam rangka meningkatkan kualitas dan akuntabilitas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) khususnya NJOP Bumi, , dengan ini ditetapkan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Secara Umum NJOP khususnya NJOP Bumi yang memiliki ciri spesifik, baik bumi/tanah kosong maupun yang dikembangkan/dibangun, dapat memiliki kelemahan dan keunggulan dari berbagai aspek antara lain legal, fisik dan ekonomi, sehingga dalam pembentukan/penyempurnaan ZNT dan NIRnya (terutama dalam tahap teknis analisis penyesuaiannya) perlu diatur lebih lanjut.
- (2) Bumi yang memiliki ciri spesifik sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran ini adalah objek pajak berupa bumi/tanah kosong dan/atau bumi yang dikembangkan/dibangun yang memiliki satu atau beberapa ciri spesifik ditinjau dari berbagai faktor sebagai berikut:
 - a. Kawasan
Ditinjau dari faktor kawasan dapat berupa :
 1. Bumi/tanah yang terletak di kawasan belum berkembang yang sarana dan prasarananya belum tersedia dengan baik, sedangkan kawasan di sekitarnya sudah berkembang serta memiliki sarana dan prasarana yang memadai.
 2. Bumi/tanah yang terletak di kawasan sudah berkembang dan memiliki sarana dan prasarananya yang memadai, sedangkan kawasan di sekitarnya belum berkembang serta belum/kurang memiliki sarana dan prasarananya yang memadai.Pada umumnya dapat memiliki keunggulan dan kelemahan dari segi :
 - Ketersediaan infrastruktur dan sarana/prasarana
 - kondisi lingkungan
 - b. Kedudukan
Ditinjau dari faktor kedudukan dapat berupa kondisi antara lain:
 1. Sebagian besar sisi bidangnya berbatasan langsung dengan lebih dari satu jalan/jaringan lalu lintas atau transportasi umum. Dalam kondisi kedudukan seperti ini pada umumnya memiliki keunggulan diantaranya dari segi kemudahan pintu keluar masuk, view, kemudahan aksesibilitas/kedekatan dengan jaringan lalu lintas atau transportasi umum, dan kemudahan untuk optimalitas pengembangan /pembangunannya.
 2. Tidak berbatasan langsung dengan jalan/jaringan lalu lintas atau transportasi umum namun mempunyai aksesibilitas langsung dari dan ke jalan/jaringan lalu lintas atau transportasi umum. Pada umumnya dapat memiliki kelemahan dan keunggulan dari segi kemudahan pintu keluar masuk, view, kedekatan dengan jaringan lalu lintas dan optimalitas pengembangan.
 - c. Jenis Tanah dan Jenis Penggunaan Bangunan
Sesuai dengan Lampiran 2 Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014, Jenis Tanah (JT) digolongkan menjadi 4 (empat) sebagai berikut:
 1. Tanah+bangunan

2. Kaveling siap bangun
3. Tanah kosong
4. Fasilitas umum

Untuk jenis tanah golongan tanah+bangunan selanjutnya dibedakan berdasarkan Jenis Penggunaan Bangunan (JPB) menjadi 16 JPB.

Ditinjau dari jenis tanah dan jenis penggunaan bangunan dapat berupa kondisi:

1. Bumi/tanah yang mempunyai jenis tanah (JT) yang berbeda dengan sekitarnya.
2. Bumi/tanah yang mempunyai jenis tanah+bangunan (JT 1 dan mempunyai jenis penggunaan bangunan (JPB) yang berbeda dengan sekitarnya.

Pada umumnya dapat memiliki kelemahan dan keunggulan dari segi:

- Optimalitas pengembangan
- Kesesuaian dengan jenis penggunaan sekitar

d. Bentuk Bidang

Ditinjau dari bentuk bidang, dapat berupa kondisi antara lain:

1. Memiliki bentuk beraturan dengan ukuran panjang jauh lebih besar daripada ukuran lebarnya atau ukuran panjang bidang jauh lebih panjang dibandingkan rata-rata panjang bidang lain di sekitarnya.
2. Memiliki bentuk tidak beraturan dibandingkan rata-rata bentuk bidang yang beraturan pada umumnya.

Pada umumnya dapat memiliki keunggulan dan kelemahan dari segi kemudahan untuk optimalitas pengembangan /pembangunannya, view, aksesibilitas/kedekatan dengan jalan, dan lain-lain

e. Keluasan

1. Memiliki luas jauh lebih besar dari rata-rata luas bumi di sekitarnya. Contoh gambar dan analisis penyesuaian sebagaimana lampiran 7a. Untuk objek pajak bumi/tanah kosong yang termasuk jenis objek pajak non standar penilaiannya dapat menggunakan metode pengembangan lahan (land development method).
2. Memiliki luas jauh lebih kecil dari rata-rata luas bumi di sekitarnya.

Pada umumnya dapat memiliki kelemahan dan keunggulan dari segi :

- Kemudahan menjalankan aktivitas di atasnya
- Kemudahan untuk dibagi
- Pemeliharaan dan perawatan
- Peraturan pemerintah yang terkait dengan pembatasan luas kepemilikan lahan

f. Ketinggian dari Paras Jalan (elevasi)

1. Memiliki elevasi lebih tinggi 1 m dari paras jalan. Contoh gambar dan analisis penyesuaian sebagaimana lampiran 8a.
2. Memiliki elevasi lebih rendah 1 m dari paras jalan. Pada umumnya dapat memiliki keunggulan dan kelemahan dari segi view, bebas banjir dan optimalitas basement

g. Lebar Sisi Depan (Frontage)

1. Memiliki lebar sisi depan bidang jauh lebih besar dibandingkan rata-rata lebar sisi depan sekitar.
2. Memiliki lebar sisi depan jauh lebih kecil dibandingkan rata-rata lebar sisi depan sekitar.

Pada umumnya dapat memiliki kelemahan dan keunggulan dari segi :

- Kenampakan (View)
- Potensi pendapatan
- Optimalisasi pengembangan

h. Kondisi tanah lain yang menurut pertimbangan penilai perlu diperlakukan khusus apabila ditinjau dari faktor-faktor selain butir (2.a) sampai dengan butir (2.g). Pertimbangan penilai tersebut harus

dijelaskan seperlunya secara tertulis pada bagian bawah Formulir Analisis Nilai Indikasi Tanah yang Memiliki Ciri Spesifik sebagaimana Lampiran 2

- (3) Sehubungan butir (1) sampai dengan (2) diatas, maka perlu disusun pedoman pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR atas bumi yang memiliki ciri spesifik sebagai berikut :
- a. Analisis penyesuaian (adjustment) menggunakan Formulir Analisis Nilai Indikasi Tanah yang Memiliki Ciri Spesifik sebagaimana Lampiran 2.
 - b. Data pembandingan yang dipergunakan dalam penentuan ZNT/NIR atas objek pajak bumi/tanah yang memiliki ciri spesifik menyerupai karakteristik objek yang dinilai dari faktor kawasan yang sejenis dan setidaknya dari sisi jenis penggunaan bangunan (JPB) maupun karakteristik fisik (antara lain bentuk, jenis tanah, luas tanah, ketinggian dari paras jalan, lebar sisi depan, dan ketersediaan sarana dan prasarana, dan lain-lain)
 - c. Sehubungan tidak semua bumi/tanah yang memiliki ciri spesifik dapat diidentifikasi satu persatu, maka contoh gambar dan analisis penyesuaian dalam lampiran 3 sampai 9 bersifat fleksibel dan hanya berfungsi sebagai pedoman. Besaran penyesuaian (adjustment) dapat dikembangkan dan sepenuhnya menjadi kewenangan penilai sesuai dengan kondisi riil/lapangan, pengetahuan, keahlian dan pengalaman penilai, namun harus dilengkapi dengan penjelasan dasar pertimbangan seperlunya secara tertulis pada bagian bawah Formulir Analisis Nilai Indikasi Tanah yang Memiliki Ciri Spesifik sebagaimana Lampiran 2..
 - d. Penentuan hasil penilaian bumi/tanah :
 1. apabila diperoleh nilai indikasi tanah yang selisihnya terhadap NIR kurang dari 10%, maka yang digunakan adalah NIR.
 2. Apabila diperoleh nilai indikasi tanah yang selisihnya terhadap NIR lebih atau sama dengan 10%, maka nilai indikasi tanah tersebut dijadikan dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai dan harus diberikan kode ZNT tersendiri untuk objek yang dinilai.
 - e. Analisis pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR atas bumi yang memiliki ciri spesifik untuk objek pajak non standar menjadi bagian tidak terpisahkan dengan pelaksanaan penilaian individual, yang sistematika pelaporannya ditetapkan dalam Peraturan Bupati secara terpisah.

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 15 Agustus 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada tanggal 15 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA

Pangkat : Pembina Utama Muda

NIP : 19550712 197903 1 007

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 194

LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR :

TANGGAL :

TENTANG : **PEDOMAN PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) ATAS BUMI YANG MEMILIKI CIRI SPESIFIK**

Formulir Analisis Nilai Indikasi Tanah yang Memiliki Ciri Spesifik

No Data	Data Pembanding					Penyesuaian									Nilai Tanah (Rp/M2)	Keterangan
	Kode ZNT	Alamat OP	NOP	No Register	Nilai Tanah (Rp/M2)	Lokasi	Faktor Lain						Jumlah Penyesuaian			
							Kedudukan	Jenis Penggunaan	Bentuk Bidang	Keluasan	Tinggi dari Paras Lantai	Lebar Sisi Depan		Jenis Hak		

Penjelasan :

1. Pertimbangan penentuan bidang tanah (NOP) dianggap memiliki ciri spesifik :
 - a.
 - b.
 - c. dst
2. Pertimbangan tambahan dalam penentuan tanda (+/-) dan besaran penyesuaian (adjustment) atas faktor penyesuaian : (kolom 8 s.d 15) objek pajak yang dinilai berdasarkan data pembanding

No. Data Pembanding	Faktor Penyesuaian *)				Penjelasan
	Sub Faktor	Sub Faktor	Sub Faktor	Dan lain-lain	
	+/- %	+/- %	+/- %	+/- %	

Keterangan : *) Diisi faktor penyesuaian tertentu yang dianalisis sesuai Kolom 8 s.d. 15 Formulir Analisis Penentuan Nilai Indikasi Tanah

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 15 Agustus 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada tanggal 15 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA

Pangkat : Pembina Utama Muda

NIP : 19550712 197903 1 007

**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 194**

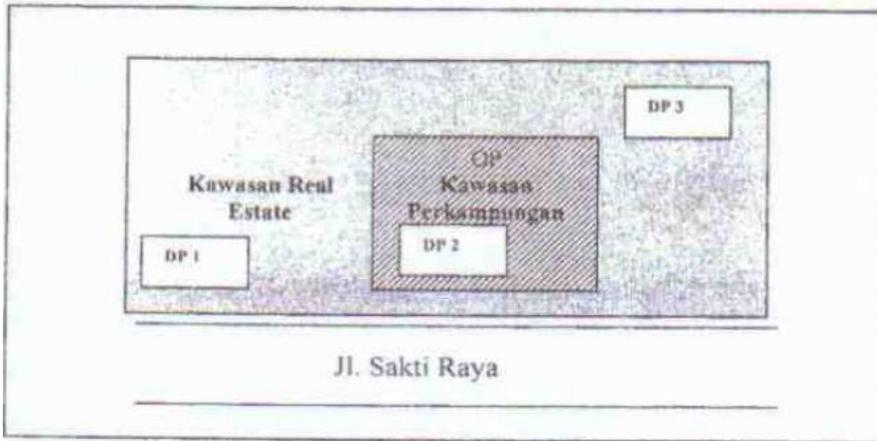
LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR :

TANGGAL :

TENTANG : **PEDOMAN PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)/NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) ATAS BUMI YANG MEMILIKI CIRI SPESIFIK**

PENJELASAN CONTOH PENGISIAN FORMULIR ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI TANAH YANG MEMILIKI CIRI SPESIFIK

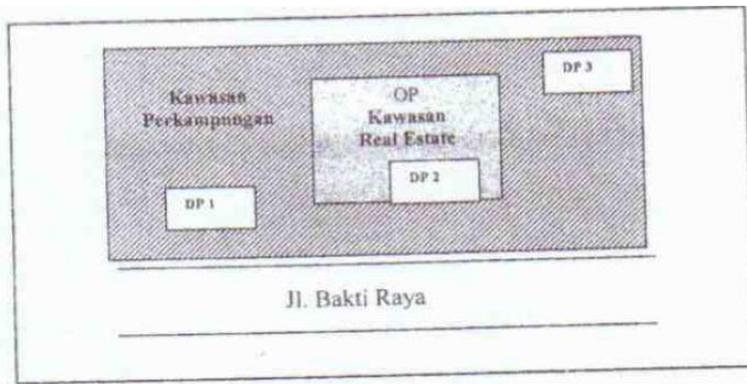


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding						Penyesuaian										Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pasar wajar Bumi/2 Subjek Pajak	
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luas Bumi (m ²)	Nilai Bumi/m ² (Rp)	Lokasi	Ketertarikan	Jenis Penggunaan	Bentuk Bidang	Kelengkapan	Tinggi dari Perm. Jalan	Lebar Sisi Depan	Jenis Haki	Jumlah Penyesuaian				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Jl. XXX X		31 20 XXX XXX	XXX				- %											
2	Jl. XXX X		31 20 XXX XXX	XXX				- %											
3	Jl. XXX X		31 20 XXX XXX	XXX				- %											

Faktor penyesuaian

No Data Pembanding	*) Faktor Lokasi			Penjelasan
	Infrastruktur dan sarana/prasarana	Kondisi lingkungan	Dan Lain-lain	
	+/- %	+/- %	+/- %	
1	- %	- %	- %	
2	+ %	+ %	+ %	
3	- %	- %	- %	

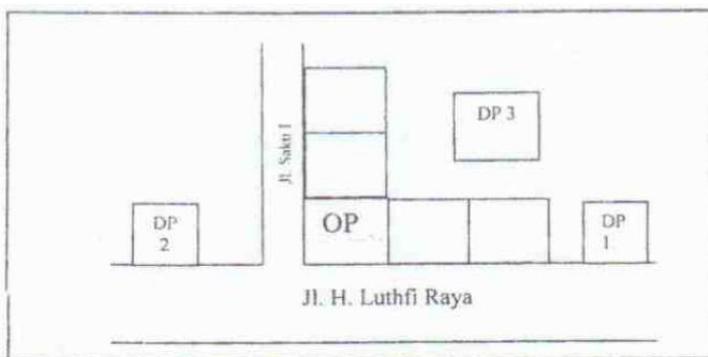


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding					Penyesuaian											Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pasar Wajar Bumi/m ² Subjek Pajak	
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luas Bumi (m ²)	Nilai Bumi/m ² (Rp)	Lokasi	Faktor Lain						Jumlah Penyesuaian					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX			+ %												
2		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX			+ %												
3		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX			+ %												

Faktor penyesuaian

No Data Pembanding	*) Faktor Lokasi			Penjelasan
	Infrastruktur dan sarana/prasarana	Kondisi lingkungan	Dan Lain-lain	
	+ %	+ %	+/- %	
1	+ %	+ %	+ %	
2	+ %	+ %	- %	
3	+ %	+ %	+ %	

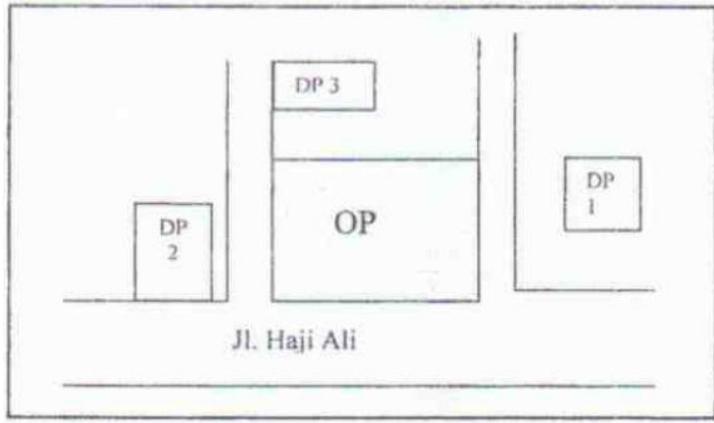


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding					Penyesuaian											Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pasar Wajar Bumi/m ² Subjek Pajak	
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luas Bumi (m ²)	Nilai Bumi/m ² (Rp)	Lokasi	Faktor Lain						Jumlah Penyesuaian					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	AA	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX			+ %												
2	AA	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX			+ %												
3	AA	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX			+ %												

Faktor penyesuaian

No. Data Pemandang	*) Faktor Kedudukan					Penjelasan
	Kemudahan plots keluar masuk	View	Aksesibilitas/keleluasan jaringan lalu-lintas	Optimalitas pengembangan	Dan Lain-lain	
	+ %	+ %	+ %	+ %	+/- %	
1	+ %	+ %	+ %	+ %	- %	
2	- %	+ %	+ %	- %	+ %	
3	+ %	+ %	+ %	+ %	+ %	



Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pemandang							Penyesuaian							Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pasar Wajar Bumi/m2 Subjek Pajak	
	Kode ZNT	Alamat Data Pemandang	NOP	No. Register	Luar Bumi (m2)	Nilai Bumi/m2 (Rp)	Lokasi	Faktor Lain					Jumlah Penyesuaian				
								Kedudukan*)	Jenis Penggunaan	Bentuk Bidang	Keluasan	Tinggi dari Pagar Jalan	Lebar Sisi Depan	Jenis Hak			
1	3		4	5	6	7	8	9	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX				+ %									
2		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX				+ %									
3		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX				+ %									

Faktor penyesuaian

No. Data Pemandang	*) Faktor Kedudukan					Penjelasan
	Kemudahan plots keluar masuk	View	Aksesibilitas/keleluasan jaringan lalu-lintas	Optimalitas pengembangan	Dan Lain-lain	
	+ %	+ %	+ %	+ %	+/- %	
1	+ %	+ %	+ %	+ %	+ %	
2	+ %	+ %	+ %	+ %	- %	
3	+ %	+ %	+ %	+ %	+ %	

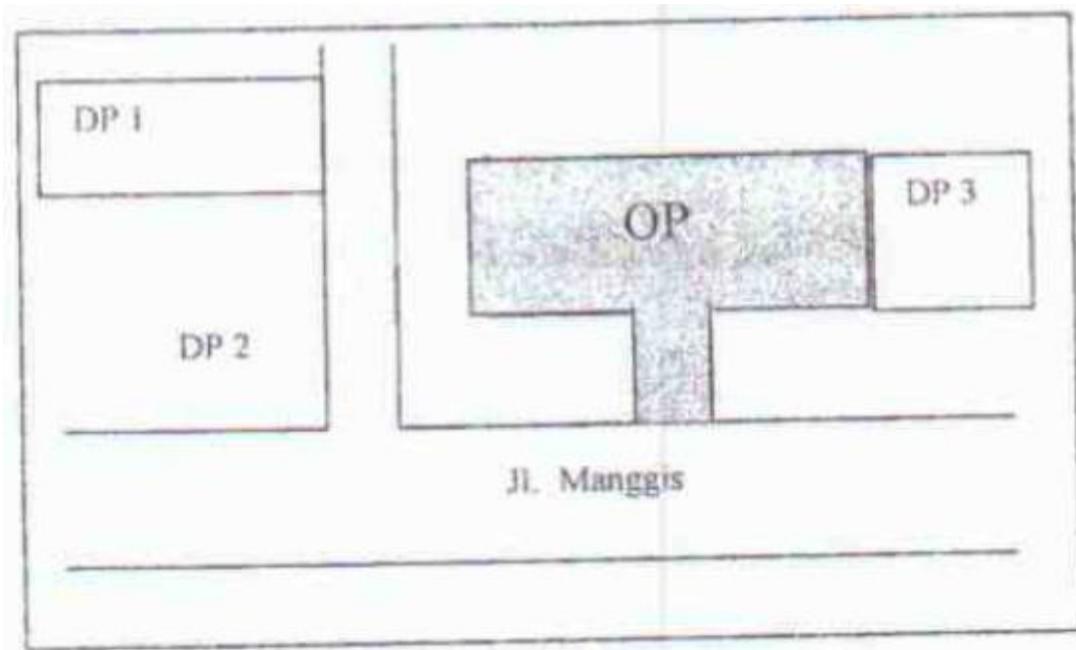
Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pemandang							Penyesuaian							Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pasar Wajar Bumi/m2 Subjek Pajak	
	Kode ZNT	Alamat Data Pemandang	NOP	No. Register	Luar Bumi (m2)	Nilai Bumi/m2 (Rp)	Lokasi	Faktor Lain					Jumlah Penyesuaian				
								Kedudukan*)	Jenis Penggunaan	Bentuk Bidang	Keluasan	Tinggi dari Pagar Jalan	Lebar Sisi Depan	Jenis Hak			
1	2		4	5	6	7	8	9	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	AA	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX				+ %									
2	AA	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX				+ %									
3	AA	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX				- %									

Faktor penyesuaian

No. Data Pemandang	*) Faktor Kedudukan					Penjelasan
	Kemudahan pintu keluar masuk	View	Aksesibilitas/kedekatan jaringan lalu-lintas	Optimalitas pengembangan	Dan Lain-lain	
	+/- %	+/- %	+/- %	+/- %	+/- %	
1	+	+	+	+	+	
2	+	+	+	+	+	
3	+	-	+	-	-	

Contoh gambar dan analisis penyesuaian untuk tanah + bangunan (JT 1) dengan jenis penggunaan bangunan gudang (JPB 8)

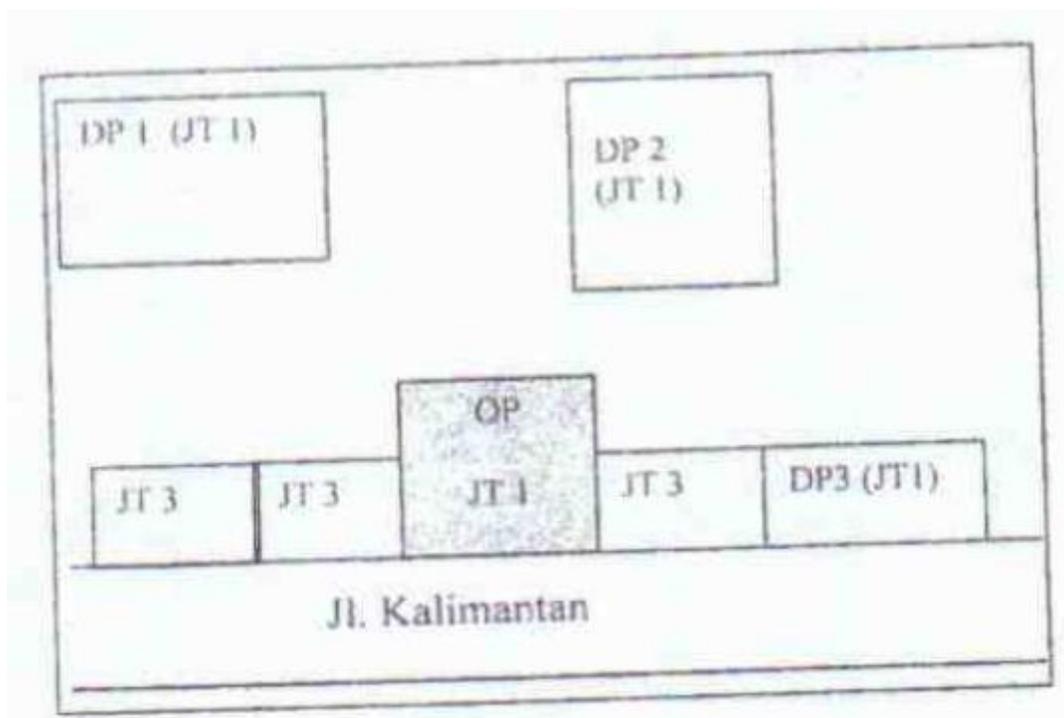


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pemandang						Penyesuaian										Nilai Indikasi	Rekonstruksi Nilai Pasar Wajar Buni/m ² Satejek Pajak		
	Kode ZNT	Alamat Data Pemandang	NOP	No. Register	Luas Buni (m ²)	Nilai Buni/m ² (Rp)	Lokasi	Faktor Lain							Jumlah Penyesuaian					
								Kedudukan (*)	Jenis Pengawasan	Bentuk Bangun	Kelengkapan	Tinggi dari Paras Jalan	Lebar Sisi Depan	Jenis Habi						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX																
2		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX																
3		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX																

Faktor penyesuaian

No. Data Pemandang	*) Faktor Kedudukan					Penjelasan
	Kemudahan pintu keluar masuk	View	Aksesibilitas/kedekatan jaringan lalu-lintas	Optimalitas pengembangan	Dan Lain-lain	
	+/- %	+/- %	+/- %	+/- %	+/- %	
1	+	+	+	+	+	
2	-	-	-	-	-	
3	+	-	+	-	-	

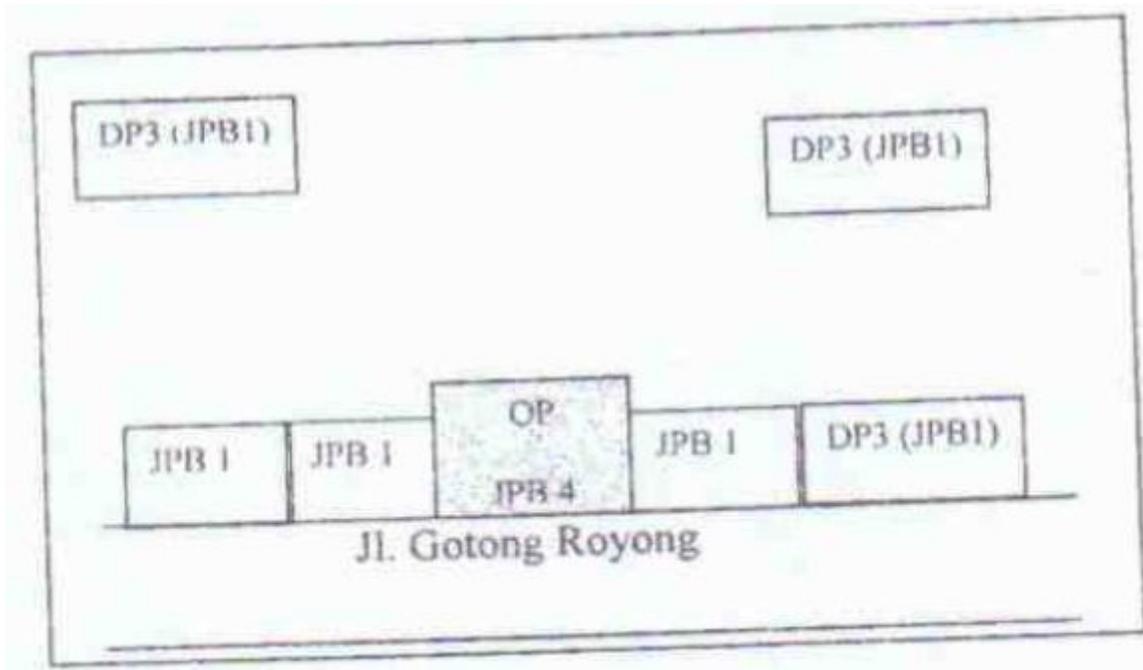


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding						Penyesuaian							Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pajak Wajib Berdasar Subjek Pajak				
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luas Buni (m ²)	Nilai Buni (Rp)	Lokal	Faktor Lain								Jumlah Penyesuaian			
								Kedudukan	Jumlah Pelanggaran	Bentuk Bidang	Kebudayaan	Tinggi dari Paras Jalan	Lebar Sisi Depan				Jenis Hak		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Jl. XXX X	31.20 XXX.XXX	XXX																
2	Jl. XXX X	31.20 XXX.XXX	XXX																
3	Jl. XXX X	31.20 XXX.XXX	XXX																

Faktor penyesuaian

No. Data Pembanding	*) Faktor Jenis Penggunaan			Penjelasan
	Kesesuaian dengan penggunaan sekitar	Optimalitas pengembangan	Dan Lain-lain	
	+ %	+ %	+/- %	
1	+ %	+ %	- %	
2	+ %	+ %	+ %	
3	+ %	+ %	+ %	

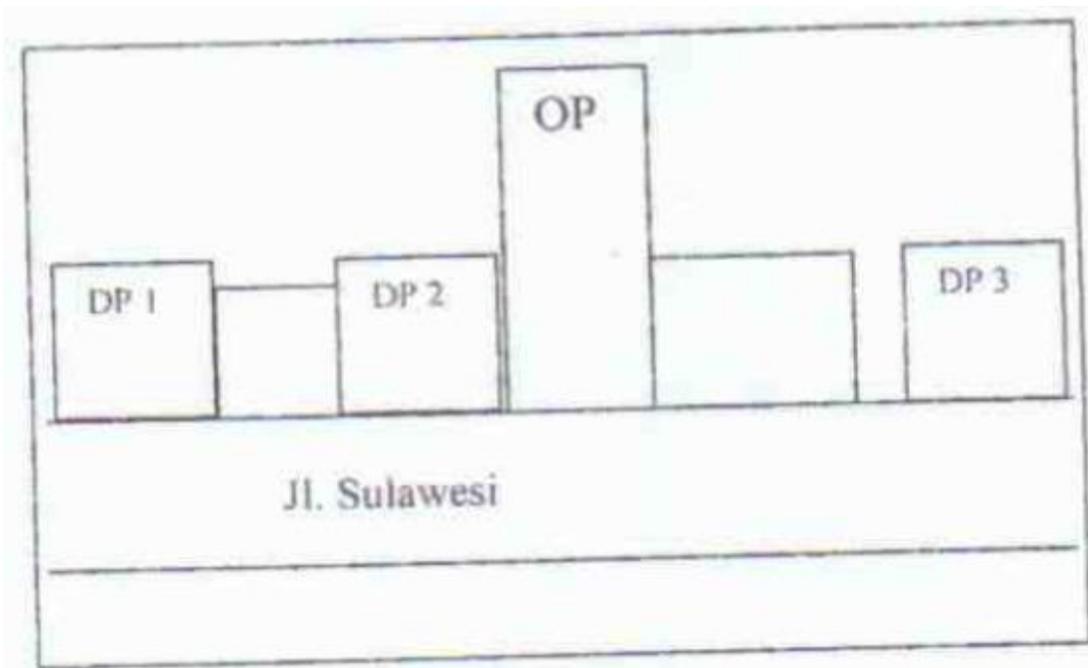


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding							Penyesuaian							Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pajak Wajib Bermanfaat Subjek Pajak			
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NUP	No. Register	Luar Bantu (Rp)	Sisa Bantu (Rp)	Lokasi	Faktor Lain									Jumlah Penyesuaian		
								Nilai Korf	Jenis Penggunaan*	Bentuk Sifat	Kelebihan	Tinggi dari Perjanjian	Luar Sisa Depan	Jenis Hak					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX							+ %								
2		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX							+ %								
3		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX							+ %								

Faktor penyesuaian

No. Data Pembanding	*) Faktor Jenis Penggunaan			Penjelasan
	Kesesuaian dengan penggunaan sekitar	Optimalitas penggunaan	Dan Lain-lain	
	+ %	+ %	+/- %	
1	+ %	+ %	+ %	
2	+ %	+ %	+ %	
3	+ %	+ %	- %	

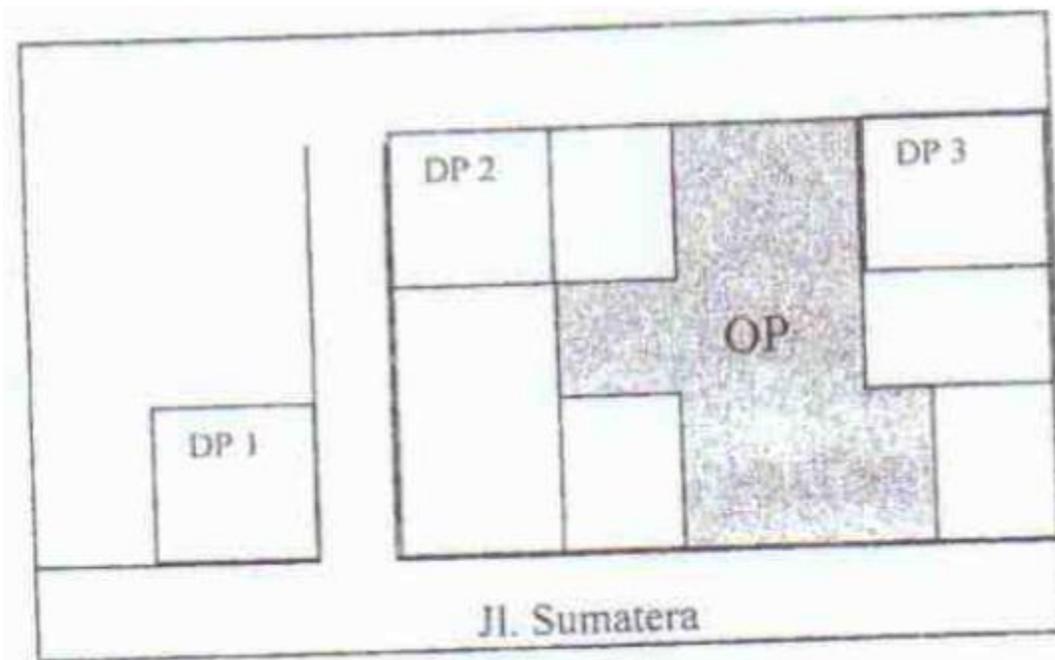


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding						Penyesuaian											Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pasar Wajar Bumi/1 Subjek Pajak
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Registry	Luar Bumi (m ²)	Nilai Bumi/1m ² (Rp)	Lokasi	Faktor Lain						Jumlah Penyesuaian					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Jl. XXX X		31.20 XXX.XXX	XXX								- %							
2	Jl. XXX X		31.20 XXX.XXX	XXX								- %							
3	Jl. XXX X		31.20 XXX.XXX	XXX								- %							

Faktor penyesuaian

No. Data Pembanding	*) Faktor Bentuk Bidang		Penjelasan
	Optimalitas pengembangan	Dan Lain-lain	
	+/- %	+/- %	
1	- %	+ %	
2	+ %	+ %	
3	- %	- %	

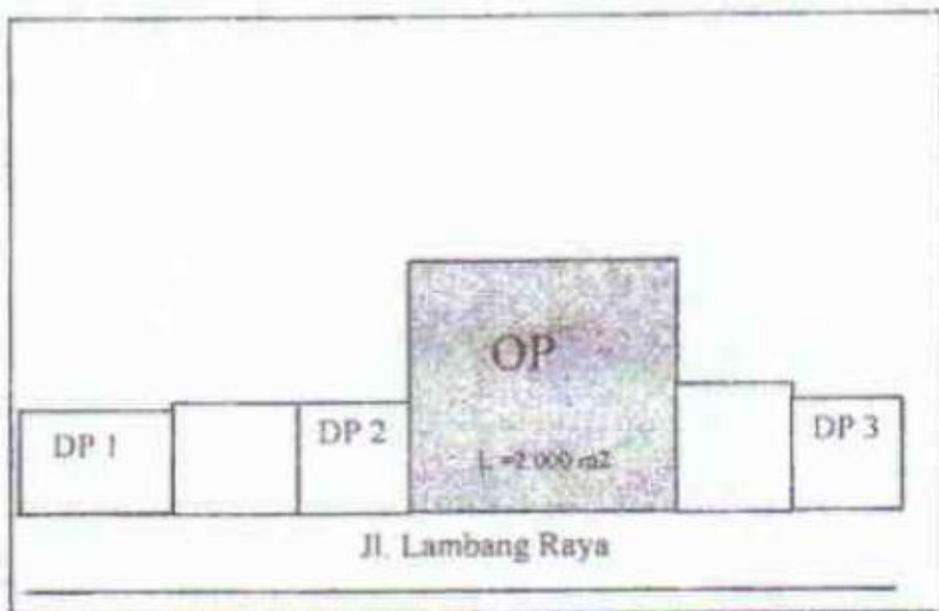


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding						Penyesuaian										Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pajak Faktor Waktu Bantuan Subject Pajak	
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luka Bumi (m ²)	Nilai Bumi/lot (Rp)	Lokasi	Faktor Lain							Jumlah Penyesuaian				
								Kredibilitas*	Jenis Penggunaan	Bentuk Bangunan	Ketersediaan	Tinggi dari Perak Jalan	Labur Sisa Depan	Jenis Hak					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1		Jl. XXX X	31 20 XXX XXX	XXX								- %							
2		Jl. XXX X	31 20 XXX XXX	XXX								- %							
3		Jl. XXX X	31 20 XXX XXX	XXX								- %							

Faktor penyesuaian

No. Data Pembanding	*) Faktor Bentuk Bangunan		Penjelasan
	Optimalitas pengembangan	Dasar Lain-lain	
	- %	+/- %	
1	- %	- %	
2	- %	- %	
3	- %	+ %	

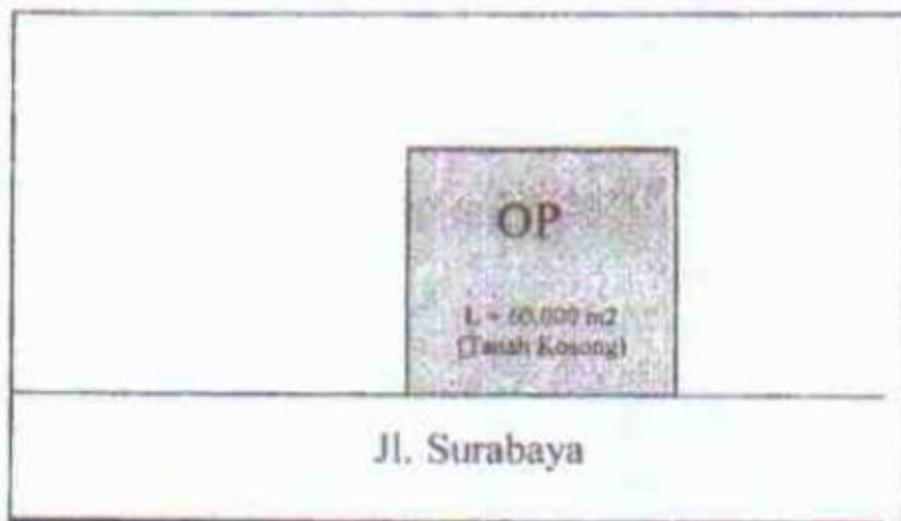


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding						Penyesuaian						Nilai Indikasi	Rekomendasi Nilai Pasar Wajar Baku/m2 Subjek Pajak						
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luas Baku (m2)	Nilai Baku/m2 (Rp)	Lokasi	Faktor Lain												
								Kedudukan	Jenis Penggunaan	Keadaan Bangunan	Kebijakan	Tinggi dan Persegi Panjang			Lebar Sisi Degan	Jenis Hak	Jumlah Penyesuaian			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	Jl. XXX X		31.20.XXX.XXX	XXX																
2	Jl. XXX X		31.20.XXX.XXX	XXX																
3	Jl. XXX X		31.20.XXX.XXX	XXX																

Faktor penyesuaian

No. Data Pembanding	*) Faktor Kebesaran					Penyesuaian
	Kemudahan menjalankan aktivitas	Kemudahan untuk dibagi	Pemeliharaan dan Perawatan	Peraturan Pemerintah	Dan Lain-lain	
	+/- %	+/- %	+/- %	+/- %	+/- %	
1	+ %	+ %	- %	- %	+ %	
2	+ %	+ %	- %	- %	+ %	
3	+ %	+ %	- %	- %	+ %	



Bumi/tanah kosong yang termasuk objek pajak non standar yang mempunyai potensi untuk dikembangkan (*developed land*), penentuan nilai indikasinya dapat menggunakan Metode Pengembangan Tanah (*Land Development Method*) yang merupakan turunan dari metode nilai perolehan baru/pendekatan biaya. Contoh tahap penilaian dan penjelasannya sebagai berikut :

1. Proyeksi Pendapatan		Rp. AAAAA
2. Estimasi Biaya Pengembangan		
a. Biaya Pematangan dan perataan	Rp.	BBBB
b. Keuntungan pengembang	Rp.	CCCC
c. Biaya operasional	Rp.	DDDD
d. Biaya lain-lain-lain	Rp.	EEEE
		+
Total Biaya Pengembangan		<u>Rp. FFFFFFF</u> -
3. Indikasi Nilai Tanah		Rp. GGGGG

Penjelasan masing-masing tahap :

1. Proyeksi pendapatan

Memproyeksikan pendapatan yang akan diterima dari hasil penjualan unit hasil pengembangan/pembangunan. Untuk dapat membuat proyeksi, terlebih dahulu dilakukan :

- Membuat rencana pengembangan, yaitu menentukan persentase penggunaan lahan yang diijinkan
- Menentukan jumlah kavling yang bisa dibangun berdasarkan total luas tanah yang bisa dibangun
- Menentukan harga jual atas masing-masing kavling

2. Estimasi Biaya Pengembangan

Mengestimasi biaya pengembangan yang harus dikeluarkan terdiri dari biaya pengembangan dan perataan, keuntungan pengembang, biaya operasional dan biaya lain-lain.

3. Indikasi Nilai Tanah

Nilai indikasi tanah diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan hasil penjualan (1) dengan biaya pengembangan (2)

Contoh :

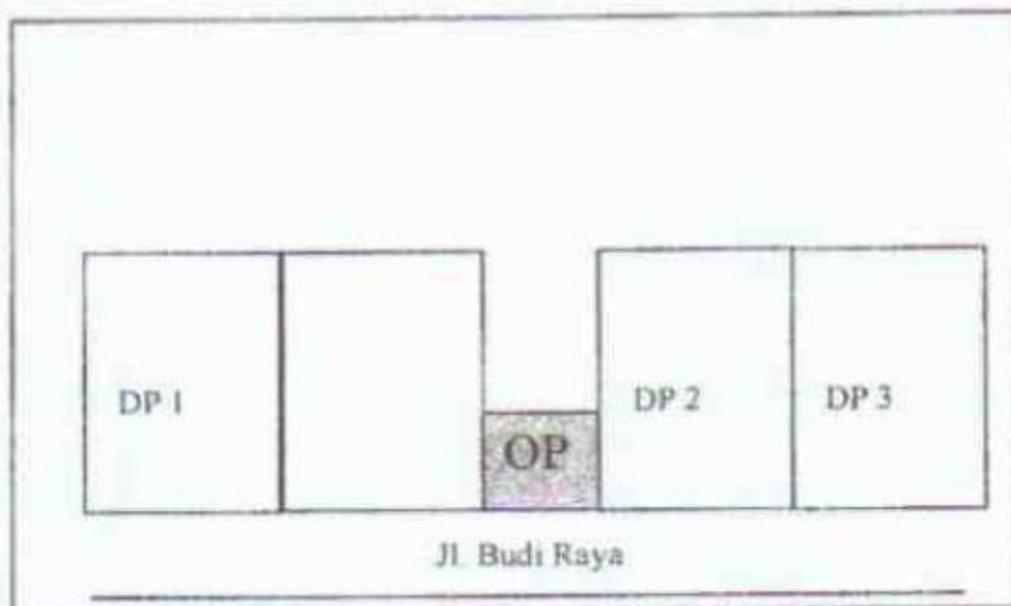
Tanah seluas 6 (enam) ha dengan peruntukan adalah kawasan pemukiman, terletak di daerah yang berkembang pesat. Data pasar penawaran dari tanah di sekitarnya sangat bervariasi dan transaksi yang terjadi sulit dipercaya sebagai data pasar. Secara rinci data-data mengenai pengembangan dan penjualan atas tanah tersebut adalah misalnya sebagai berikut :

- Biaya pematangan tanah dan pengembangan sarana adalah Rp. 2.231.000.000,-
- Perbandingan tanah efektif : sarana dan prasarana = 60% : 40%
- Biaya Operasional adalah Rp 1 milyar (termasuk biaya pemasaran, biaya administrasi dan umum, biaya overhead)
- Keuntungan pengembang diharapkan adalah Rp 600 juta
- Biaya dan keuntungan pengembang di atas diasumsikan sudah merupakan nilai sekarang.
- Terdapat 2 (dua) kategori luas kavling, yaitu 300 m2 dan 200 m2.
- Jumlah kavling 300 m2 adalah 40 (empat puluh) buah dan kavling 200 m2 adalah 120 (seratus dua puluh) buah.

- Proyeksi penjualan kavling 200 m² adalah tahun 1 : 60 kavling, tahun ke-2 : 36 kavling dan tahun ke-3 : 24 kavling.
- Proyeksi penjualan kavling 300 m² adalah tahun ke-2 : 24 kavling dan tahun ke-3 : 16 kavling.
- Harga jual tanah pada saat penilaian Rp 350.000,- per m²
- Kenaikan harga tanah diperkirakan 15% per tahun.
- *Discount rate* ditentukan sebesar rata-rata suku bunga kredit pinjaman bank pemerintah untuk sektor properti (misalnya 15%) ditambah *return* sebesar \pm (2-3%). Sehingga didapatkan *discount rate* sebesar : 15% + 3% = 18%.

Indikasi Nilai tanah dapat ditentukan sebagai berikut :

DESKRIPSI		Tahun	1	2	3
Luas Tanah (m ²)	60,000				
TIPE KAVLING					
Luas Kavling A	200	m ²			
Luas Kavling B	300	m ²			
PENJUALAN					
Kavling A		kavling	60	36	24
Kavling B		kavling	0	24	16
Harga jual		Rp/m ²	350,000	402,500	462,875
Kenalkan Harga per tahun	15%				
Proyeksi Pendapatan					
Kavling A			4,200,000,000	2,898,000,000	2,221,800,000
Kavling B			-	2,898,000,000	2,221,800,000
Total Pendapatan			4,200,000,000	5,796,000,000	4,443,600,000
Discount Rate					
Discount Rate	18%				
Discount Factor			0.8475	0.7182	0.6086
Nilai Sekarang		10,426,431,135	3,559,322,034	4,162,596,955	2,704,512,146
BIAYA PENGEMBANGAN					
Biaya Pematangan Tanah & Sarana		2,231,000,000			
Keuntungan Pengembang		600,000,000			
Biaya Operasional		1,000,000,000			
Total Biaya Pengembangan		3,831,000,000			
Nilai Pasar Tanah Mentah		6,595,431,135			
Indikasi Nilai Pasar Tanah Mentah per m ²		109,923.85			

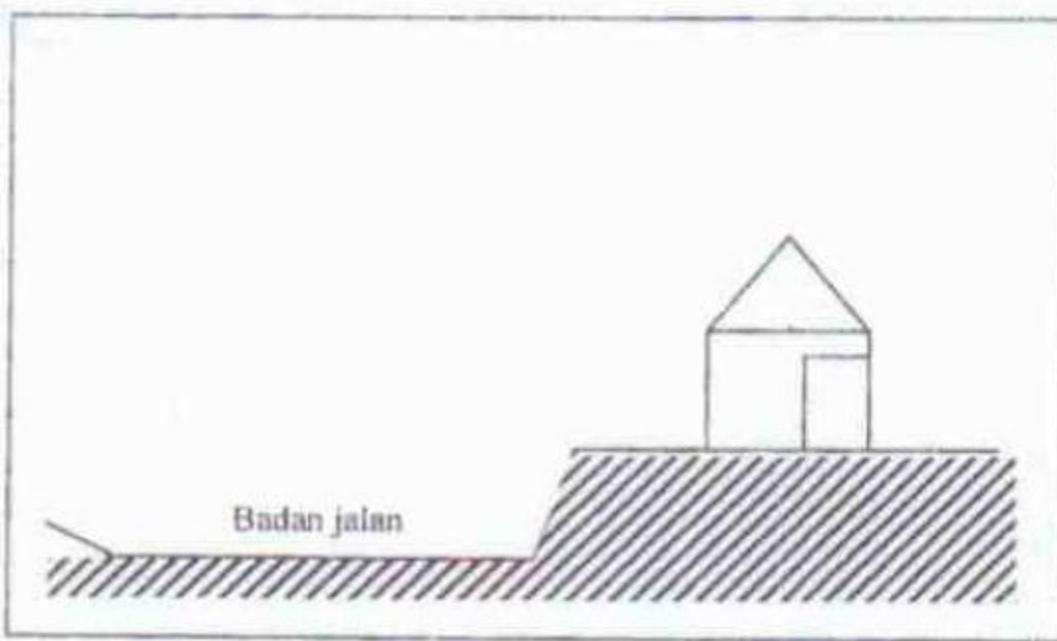


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding						Penyesuaian										Nilai Indikasi	Rekomendasi Nilai Pasar Wajar Bumi/m ² Subjek Pajak	
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luas Bumi (m ²)	Nilai Bumi/m ² (Rp)	Lokasi	Faktor Lain						Jumlah Penyesuaian					
								Kedudukan	Jenis Penggunaan	Bentuk Bidang	Kedalaman	Tinggi dari Perak Jalan	Lebar Sisi Depan		Jenis Hak				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX											+ %					
2	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX											+ %					
3	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX											+ %					

Faktor penyesuaian

No. Data Pembanding	Kemudahan menjalankan aktivitas	Kecrudahan untuk dibagi	Penelitian dan Perawatan	Pecaturan Pemerintah	Dan Lain-lain	Penjelasan
	- %	- %	+ %	+ %	+ %	
1	- %	- %	+ %	- %	+ %	
2	- %	- %	+ %	- %	+ %	
3	- %	- %	+ %	- %	+ %	

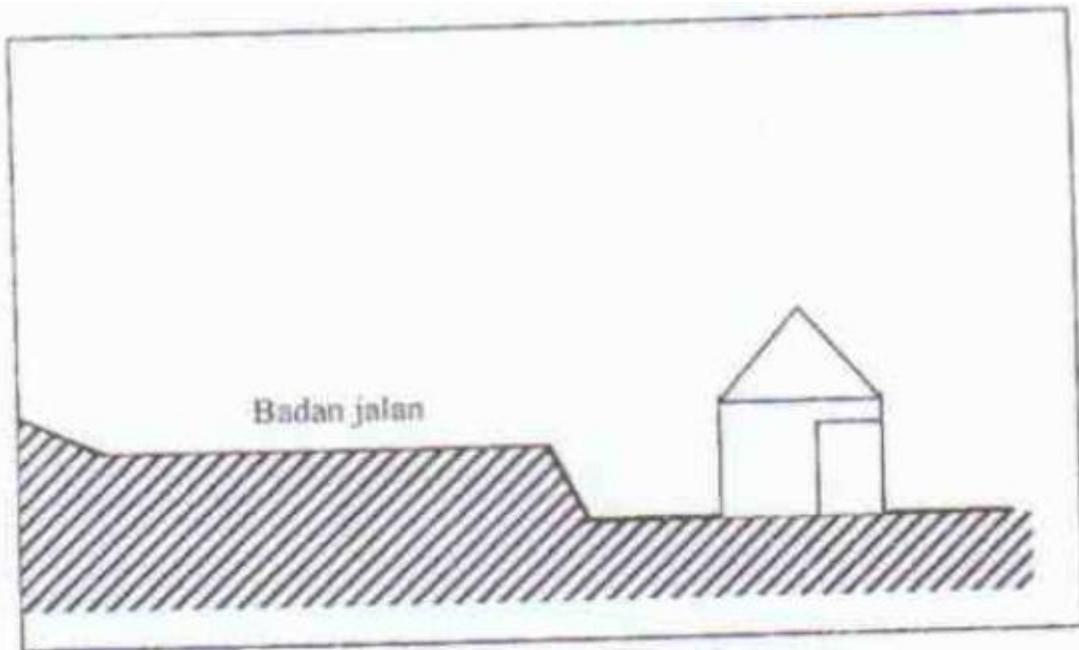


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding						Penyesuaian										Nilai Indikasi	Rekomendasi Nilai Pasar Wajar Bumi/m ² Subjek Pajak	
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luas Bumi (m ²)	Nilai Bumi/m ² (Rp)	Lokasi	Faktor Lain						Jumlah Penyesuaian					
								Kedudukan	Jenis Penggunaan	Bentuk Bidang	Kedalaman	Tinggi dari Perak Jalan	Lebar Sisi Depan		Jenis Hak				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX											+ %					
2	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX											+ %					
3	Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX											+ %					

Faktor penyesuaian

No Data Pembanding	*) Faktor Ketinggian dan Paras Jalan				Penjelasan
	View	Bebas Banjir	Optimalitas pengembangan	Data Lain-lain	
	+ %	+ %	+/- %	+/- %	
1	+ %	+ %	- %	- %	
2	+ %	+ %	+ %	- %	
3	+ %	+ %	- %	+ %	

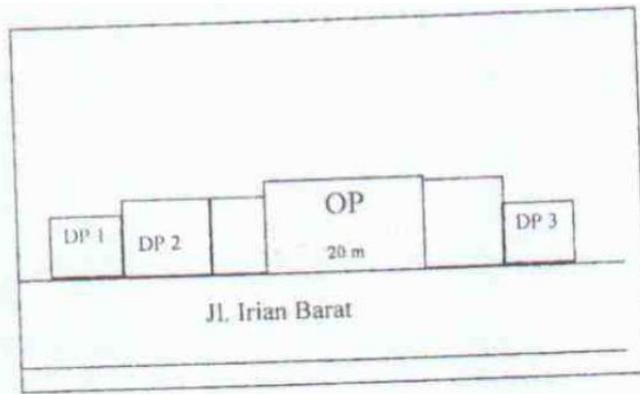


Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding						Penyesuaian							Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Pasar wajar Bumi/ta2 Sertifikat Pajak				
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luas Bumi (m2)	Nilai Bumi/ta1 (Rp)	Lokasi	Faktor lain					Jumlah Penyesuaian						
								Kebudayaan	Jenis Persewaan	Bentuk Bangunan	Kelas	Tinggi dari Paras Jalan*				Lebar Sisi Depan	Jenis Hak		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1		Jl. XXX X	31.20 XXX.XXX	XXX										- %					
2		Jl. XXX X	31.20 XXX.XXX	XXX										- %					
3		Jl. XXX X	31.20 XXX.XXX	XXX										- %					

Faktor penyesuaian

No. Data Pembanding	*) Faktor Ketinggian dari Paras Jalan				Penjelasan
	View	Bebas Banjir	Optimalitas pengembangan	Dan Lain-lain	
	+/- %	+/- %	+/- %	+/- %	
1	- %	+ %	+ %	- %	
2	- %	- %	+ %	+ %	
3	+ %	- %	+ %	- %	



Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Data Pembanding						Lokasi	Penyesuaian							Jumlah Penyesuaian	Nilai Indikasi	Rekalisasi Nilai Pasar Wajib Bumi/ Subjek Pajak
	Kode ZNT	Alamat Data Pembanding	NOP	No. Register	Luas Bumi (m ²)	Nilai Bumi/lot (Rp)		Faktor Lain									
								Kedudukan	Jenis Penggunaan	Bentuk Bidang	Kelengkapan	Tinggi dari Paras Jalan	Lebar Sisi Depan *)	Jenis Haki			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX									+ %				
2		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX									+ %				
3		Jl. XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX									+ %				

Faktor penyesuaian

No. Data Pembanding	*) Faktor Lebar Sisi Depan				Penjelasan
	View	Potensi pengembangan	Optimalitas pengembangan	Dan Lain-lain	
	+ %	+ %	+ %	+ %	
1	+ %	+ %	+ %	+ %	
2	+ %	+ %	+ %	+ %	
3	+ %	+ %	+ %	+ %	

DP 1	OP	DP 2	DP 3
Jl. Mahoni			

Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data	Kode ZNT	Data Pembanding				Penyesuaian											Nilai Indikasi	Rekonsiliasi Nilai Penawaran Bidding Sertifikat Pajak	
		Alamat Data Pembanding	NOP	No. Registrasi	Luas Bangun (m ²)	Nilai Pembanding (Rp)	Lokasi	Faktor Lain						Jumlah Penyesuaian					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0 XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX												- %				
2	0 XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX												- %				
3	0 XXX X	31.20.XXX.XXX	XXX												- %				

Faktor penyesuaian

No. Data Pembanding	*) Faktor Lebar Sisi Depan				Penjelasan
	View	Potensi pendapatan	Optimalitas pengembangan	Dan Lain-lain	
	- %	- %	- %	+ %	
1	- %	- %	- %	- %	
2	- %	- %	- %	- %	
3	- %	- %	- %	+ %	

Ditetapkan di Bantaeng
 Pada tanggal 15 Agustus 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
 Pada tanggal 15 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA
Pangkat : Pembina Utama Muda
NIP : 19550712 197903 1 007

BERITA DAERAH DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 194