

STANDAR BIAYA UNTUK PEMBENTUKAN/PENYEMPURNAAN ZNT/NIR
ATAS BUMI/TANAH KOSONG YANG MEMILIKI CIRI SPESIFIK DAN
TERMASUK OBJEK PAJAK NON STANDAR

No	Jenis Kegiatan	Satuan Kegiatan	Satuan Biaya	Keterangan
1	2	3	4	5
1	Persiapan 1.1 Penelitian Pendahuluan dan Penyusunan Rencana Kerja	RK	750.000	Per sumber dana dalam satu kabupaten/kota
2	Pekerjaan Lapangan 1.1 Pengumpulan data-data pendukung untuk keperluan penilaian individu	OP	110.000	
	1.2 Pengumpulan data fisik objek pajak (bumi)	OP	125.000	
	1.3 Biaya foto copy pemotretan OP dan pembanding	OP	75.000	
3	Pekerjaan Kantor 3.1 Perhitungan nilai	OP	100.000	
	3.2 Penjilidan dan penggandaan laporan	Laporan	25.000	
	3.3 Penelitian dan persetujuan laporan penilaian	OP	75.000	Diteliti oleh pejabat peneliti dan disetujui oleh Pejabat yang ditunjuk
4	Transportasi pengawas petugas lapangan			Lihat lampiran 16 SE-15/PJ.6/2006

FORMULIR ANALISIS PENENTUAN NILAI INDIKASI TANAH YANG MEMILIKI CIRI SPESIFIK

[illegible]

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

Tempat, tanggal Penilai, Nama
Terang/NIP/Jabatan Penilai

[illegible]

Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

Faktor penyesuaian

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



No	Nama	Faktor Lokasi					Faktor Lain-lain						Jumlah	Keterangan
		Infrastruktur dan sarana/prasarana	Kondisi lingkungan	Dan Lain-lain	Nilai Tambah	Nilai Tambah	Nilai Tambah	Nilai Tambah	Nilai Tambah	Nilai Tambah	Nilai Tambah			
1	
2	
3	
4	

Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

Faktor penyesuaian

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



No.	Kategori	Sub Kategori	Kode	Nama Objek Pajak	Jenis Objek Pajak	Nilai Indikasi Objek Pajak										Catatan	Keterangan
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	

Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Data Faktur/Handing	Nilai Indikasi Objek Pajak			Penyesuaian
	Nilai Indikasi Objek Pajak Penghasilan Objek	Nilai Indikasi Objek Pajak Penghasilan Objek	Nilai Indikasi Objek Pajak Penghasilan Objek	
1	100%	100%	100%	
2	100%	100%	100%	
3	100%	100%	100%	

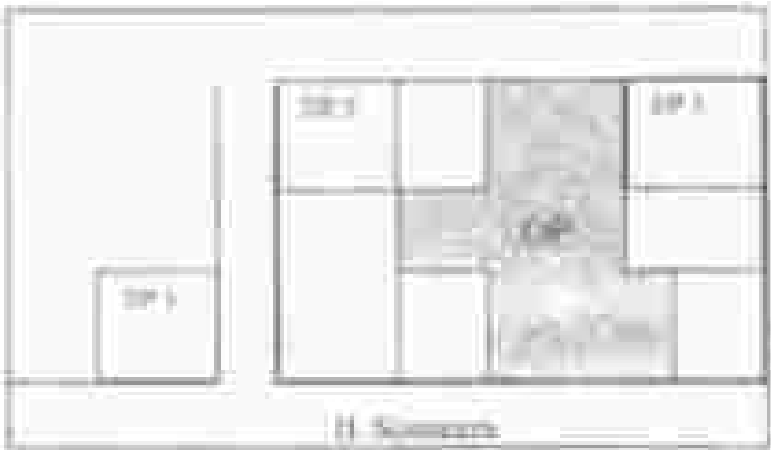
Faktor penyesuaian



Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No	Kategori	Kategori Objek Pajak				Kategori Nilai Indikasi Objek Pajak										Keterangan	Catatan
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	
26																	
27																	
28																	
29																	
30																	
31																	
32																	
33																	
34																	
35																	
36																	
37																	
38																	
39																	
40																	
41																	
42																	
43																	
44																	
45																	
46																	
47																	
48																	
49																	
50																	
51																	
52																	
53																	
54																	
55																	
56																	
57																	
58																	
59																	
60																	
61																	
62																	
63																	
64																	
65																	
66																	
67																	
68																	
69																	
70																	
71																	
72																	
73																	
74																	
75																	
76																	
77																	
78																	
79																	
80																	
81																	
82																	
83																	
84																	
85																	
86																	
87																	
88																	
89																	
90																	
91																	
92																	
93																	
94																	
95																	
96																	
97																	
98																	
99																	
100																	

Faktor penyesuaian



No.	Kategori	Nama Objek Pajak	Kode Objek Pajak	Kode Wilayah	Kode Jenis Pajak	Nilai Objek Pajak										Keterangan	Kategori
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	1	1	1	1	1												
2	2	2	2	2	2												
3	3	3	3	3	3												
4	4	4	4	4	4												

Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

Faktor penyesuaian

No. Objek Penyesuaian	Tipe Objek Pajak yang		Keterangan
	Penghasilan	Non Pajak	
	- %	- %	
1	- %	- %	
2	- %	- %	
3	- %	- %	



Sl. No.	Date	Particulars	Debit	Credit	Balance	Month												Total	Grand Total
						Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec		
1	2017-01-01	By Balance b/d																	
2	2017-01-05	To Sales																	
3	2017-01-10	By Sales																	
4	2017-01-15	To Sales																	
5	2017-01-20	By Sales																	
6	2017-01-25	To Sales																	
7	2017-01-30	By Sales																	
8	2017-02-05	To Sales																	
9	2017-02-10	By Sales																	
10	2017-02-15	To Sales																	
11	2017-02-20	By Sales																	
12	2017-02-25	To Sales																	
13	2017-02-28	By Sales																	
14	2017-03-01	To Sales																	
15	2017-03-05	By Sales																	
16	2017-03-10	To Sales																	
17	2017-03-15	By Sales																	
18	2017-03-20	To Sales																	
19	2017-03-25	By Sales																	
20	2017-03-30	To Sales																	
21	2017-03-31	By Sales																	
22	2017-04-01	To Sales																	
23	2017-04-05	By Sales																	
24	2017-04-10	To Sales																	
25	2017-04-15	By Sales																	
26	2017-04-20	To Sales																	
27	2017-04-25	By Sales																	
28	2017-04-30	To Sales																	
29	2017-04-30	By Sales																	
30	2017-05-01	To Sales																	
31	2017-05-05	By Sales																	
32	2017-05-10	To Sales																	
33	2017-05-15	By Sales																	
34	2017-05-20	To Sales																	
35	2017-05-25	By Sales																	

Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

Faktor penyesuaian

No. of Personality	Coping Strategy					Response
	Dependent Coping Style	Problem Focused Style	Emotional, Self Focused	Denial/Minimization	Blame External	
	1-5	1-5	1-5	1-5	1-5	
1	1-5	1-5	1-5	1-5	1-5	
2	1-5	1-5	1-5	1-5	1-5	
3	1-5	1-5	1-5	1-5	1-5	



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		Rp. FFFFFF -
3.	Indikasi Nilai Tanah		Rp. GGGGG

Penjelasan masing-masing tahap :

- 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
- Estimasi Biaya Pengembangan

Mengestimasi biaya pengembangan yang harus dikeluarkan terdiri dari biaya pengembangan dan perataan, keuntungan pengembang, biaya operasional dan biaya lain-lain.
- 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 + (2 -3%). Sehingga didapatkan *discount rate* sebesar : 15% + 3% = 18%.



No	Kategori	Data Komoditas			Penggunaan	Kategori	Klasifikasi										Keterangan	Catatan
		Barang	Jumlah	Unit			Sub	Barang	Jumlah	Unit	Sub	Barang	Jumlah	Unit	Sub	Barang		
1	Barang	Barang	100	kg	Barang	Barang	100	kg	Barang	100	kg	Barang	100	kg	Barang	100	kg	
2	Barang	Barang	100	kg	Barang	Barang	100	kg	Barang	100	kg	Barang	100	kg	Barang	100	kg	
3	Barang	Barang	100	kg	Barang	Barang	100	kg	Barang	100	kg	Barang	100	kg	Barang	100	kg	

Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

Faktor penyesuaian

No	Kategori	Faktor penyesuaian		Faktor penyesuaian	Faktor penyesuaian	Faktor penyesuaian	Faktor penyesuaian
		Barang	Jumlah				
1	Barang	Barang	100	Barang	100	Barang	100
2	Barang	Barang	100	Barang	100	Barang	100
3	Barang	Barang	100	Barang	100	Barang	100

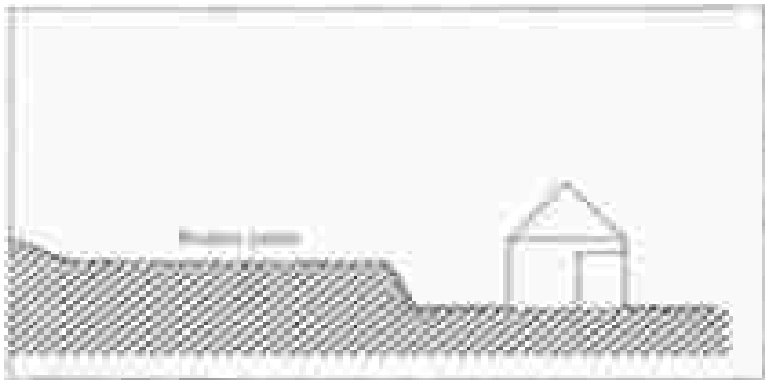


No. Bar.	Tipe dan Fungsi	Data Properti			No. Revisi	Tipe dan Fungsi	Kondisi Properti										Kondisi Properti	Kondisi Properti
		Luas Lantai	Luas Bangunan	Luas Tanah			Luas Lantai	Luas Bangunan	Luas Tanah	Luas Lantai	Luas Bangunan	Luas Tanah	Luas Lantai	Luas Bangunan	Luas Tanah	Luas Lantai		
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

Faktor penyesuaian

No. Data Penyesuaian	Faktor Penyesuaian dan Persentase					Tipe Properti
	Nilai	Nilai	Nilai	Nilai	Nilai	
1	100%	100%	100%	100%	100%	
2	100%	100%	100%	100%	100%	
3	100%	100%	100%	100%	100%	



Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No	Kategori	Kondisi Fisik					Kondisi Lingkungan					Kondisi Sosial	Kondisi Ekonomi	Kondisi Politik
		Umur	Keadaan	Keadaan	Keadaan	Keadaan	Keadaan	Keadaan	Keadaan	Keadaan	Keadaan			
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Faktor penyesuaian

No	Kategori	Faktor Penyesuaian				Keterangan
		Umur	Keadaan	Keadaan	Keadaan	
1	1	1	1	1	1	
2	2	2	2	2	2	
3	3	3	3	3	3	
4	4	4	4	4	4	
5	5	5	5	5	5	
6	6	6	6	6	6	
7	7	7	7	7	7	
8	8	8	8	8	8	
9	9	9	9	9	9	
10	10	10	10	10	10	



Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak

No. Urut	Kategori Objek Pajak	Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak					Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak										Kategori Objek Pajak	Analisa Penentuan Nilai Indikasi Objek Pajak
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1	1.1	1.1.1	1.1.2	1.1.3	1.1.4	1.1.5	1.1.6	1.1.7	1.1.8	1.1.9	1.1.10	1.1.11	1.1.12	1.1.13	1.1.14	1.1.15	1.1	1.1.1
2	1.2	1.2.1	1.2.2	1.2.3	1.2.4	1.2.5	1.2.6	1.2.7	1.2.8	1.2.9	1.2.10	1.2.11	1.2.12	1.2.13	1.2.14	1.2.15	1.2	1.2.1
3	1.3	1.3.1	1.3.2	1.3.3	1.3.4	1.3.5	1.3.6	1.3.7	1.3.8	1.3.9	1.3.10	1.3.11	1.3.12	1.3.13	1.3.14	1.3.15	1.3	1.3.1
4	1.4	1.4.1	1.4.2	1.4.3	1.4.4	1.4.5	1.4.6	1.4.7	1.4.8	1.4.9	1.4.10	1.4.11	1.4.12	1.4.13	1.4.14	1.4.15	1.4	1.4.1

Faktor penyesuaian

No. Urut	Kategori Objek Pajak	Faktor penyesuaian				Kategori Objek Pajak
		1	2	3	4	
1	1.1	1.1.1	1.1.2	1.1.3	1.1.4	1.1
2	1.2	1.2.1	1.2.2	1.2.3	1.2.4	1.2
3	1.3	1.3.1	1.3.2	1.3.3	1.3.4	1.3
4	1.4	1.4.1	1.4.2	1.4.3	1.4.4	1.4

