

**PETUNJUK TEKNIS  
PELAKSANAAN PENENTUAN NIR (NILAI INDIKASI RATA-RATA)  
DAN PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH**

1.1. Pendahuluan

Sejak diberlakukannya Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat Jenderal Pajak cq. Direktorat Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan terus berupaya melakukan penyempurnaan penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Pelaksanaan pembuatan ZNT (Zona Nilai Tanah) dan penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) pada prinsipnya mengacu pada Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-04/PJ.6/1998 tentang Pembentukan dan Pemeliharaan Basis Data SISM IOP (Sistem Informasi dan Manajemen Objek Pajak). Jika pelaksanaan penentuan Nilai Indikasi Rata-rata dan Pembuatan Zona Nilai Tanah di lapangan sudah sesuai dengan petunjuk sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-04/PJ.6/1998 tersebut maka produk penilaian atas tanah (Nilai Jual Objek Pajak Bumi) yang ditetapkan akan mencerminkan nilai wajar yang tepat. Namun dalam pelaksanaannya ketentuan tersebut belum diikuti sepenuhnya sehingga kualitas NJOP Bumi yang telah ditetapkan di setiap KP PBB perlu ditingkatkan lagi melalui metode pembuatan yang baku dan benar.

Semakin kritisnya kondisi masyarakat wajib pajak dalam mensikapi NJOP Bumi sebagai produk penilaian yang dihasilkan oleh Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan semakin menuntut peningkatan kualitas NJOP Bumi. Tolok ukur atas kualitas produk penilaian tersebut didasarkan kepada keakuratan data pendukung, ketelitian dalam analisa data serta kewajaran yang berpegang pada prinsip-prinsip penilaian.

Oleh karena itu petunjuk teknis ini akan menyajikan rangkaian penjelasan teknis beserta dengan contoh-contoh analisa dan formulir-formulir yang dipergunakan dalam penentuan Nilai Indikasi Rata-rata dan Pembuatan Zona Nilai Tanah dengan tetap mengacu pada KEP-04/PJ.6/1998.

1.2. Petunjuk Teknis Penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata)

a. Tahap Persiapan

Tahap persiapan meliputi kegiatan-kegiatan :

- i. Menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan Pembuatan ZNT, meliputi Peta Wilayah, Peta Desa/Kelurahan, Peta Zona Nilai Tanah dan Peta Blok
- ii. Menyiapkan data-data dari Kantor Pelayanan PBB yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR/ZNT lama, SK Kakanwil tentang klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi, dan sebagainya
- iii. Menyiapkan data-data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah, seperti data Jenis Penggunaan Tanah dari BAPPEDA, data potensi pengembangan wilayah berdasarkan Rencana Kota (RUTRK/RDTRK), data-data spesifik dari BPN, dan sebagainya
- iv. Pembuatan Rencana Pelaksanaan (meliputi personil, biaya serta jadwal kegiatan dengan mengacu pada KEP-04/PJ.6/1998)

b. Pengumpulan Data Harga Jual

- i. Data harga jual sebagai informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau tanah dan bangunan.
- ii. Sumber data dapat berasal dari :
  - Him punan laporan PPAT/notaris
  - Data Jual Beli maupun informasi dari lurah/kepala desa
  - Data dari kunjungan ke agen properti
  - Data penawaran/penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran dan sebagainya.
- iii. Data Lapangan :  
Data harga jual yang diperoleh di lapangan merupakan data yang dianggap paling dipercaya akurasi. Oleh karena itu pencarian data langsung ke lapangan harus dilakukan baik untuk :
  - mem peroleh data-data baru maupun
  - mengecek data-data yang diperoleh di atas meja.
- iv. Sem ua data harga jual yang diperoleh harus ditulis dalam Formulir 1 : Data Harga Jual.

c. Kom pilasi Data

- i. Data yang terkumpul dalam masing-masing kelurahan/desa dikelom pokokkan menurut jenis penggunaan tanah dan bangunan, seperti tanah kosong, perumahan, industri, perkantoran, pusat perdagangan dan lain-lain. Pengelom pokkan ini sangat penting karena jenis penggunaan tanah/bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah. Jenis penggunaan yang berbeda akan memberikan indikasi nilai yang berbeda.
- ii. Kom pilasi juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk mem udahkan tahap analisa data

d. Rekapitulasi Data dan Mem plot Data Transaksi pada Peta Kerja ZNT

- i. Sem ua data yang diperoleh harus dimasukkan dalam Form ulir 2.
- ii. NOMOR DATA yang tertulis pada Formulir 1 harus sama persis dengan nom or yang tertulis pada Formulir 2. Selanjutnya nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada Peta Taburan Data dan Identifikasi data-data mana yang dipergunakan untuk analisis ZNT tertentu. Karena tidak menutup kemungkinan untuk ZNT yang tidak terdapat data pendukungnya akan m empergunakan data dari lokasi yang berdekatan. Hal ini lebih lanjut akan diuraikan dalam bagian berikutnya
- iii. Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data.
  - Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan mem bandingkan waktu transaksi data dengan keadaan per 1 Januari;
  - Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan m engacu pada faktor-faktor yang

memengaruhi fluktuasi nilai properti dalam kurun waktu yang dianalisis. Seperti keadaan pasaran properti, keadaan ekonomi global, tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan lain-lain.

- Secara matematis dapat merujuk pada Contoh Penyesuaian Waktu sebagaimana tertuang dalam KEP-04/PJ.6/1998. Cara yang dipergunakan adalah dengan membandingkan 2 (dua) atau lebih data transaksi properti yang serupa karakteristiknya di wilayah penelitian. Dari waktu transaksi yang berbeda di antara keduanya kemudian di analisis tingkat pertama bahan harganya per tahun.

Contoh :

Terdapat 2 (dua) transaksi atas properti yang serupa karakteristiknya. Properti A dijual pada tanggal 2-5-1994 dengan harga Rp. 250.000.000,- sedangkan properti B dijual pada tanggal 17-6-1998 dengan harga Rp. 400.000.000,- Berarti kenaikan harga selama 4 (empat) tahun adalah 60% atau 15% per tahun.

- Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi persyaratan Nilai Pasar Wajar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Oleh karena itu data-data transaksi/penawaran yang bukan merupakan data transaksi jual beli yang wajar harus disesuaikan terlebih dahulu untuk memperoleh nilai kewajarannya. Misalnya data hipotik/agunan bank, data penawaran, data sewa, data PPAT/Notaris yang keakuratannya diragukan, dan lain-lain.
- Jenis data yang diperoleh biasanya berupa data transaksi jual beli, data penawaran atau data hipotik. Data yang perlu disesuaikan adalah data penawaran yang biasanya lebih tinggi dan data hipotik yang biasanya lebih rendah dari transaksi jual beli.
- Besar penyesuaian sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan di lapangan. Variasi prosentase penyesuaian tidak dapat dipungkiri pasti terjadi, hal ini tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari kewajaran nilainya.

iv. Menentukan harga jual tanah per meter persegi

- Tanah kosong  
Harga jual dibagi luas tanah dalam meter persegi
- Tanah dan bangunan  
Menentukan nilai bangunan dengan bantuan DBKB setempat;  
kurangi harga jual tanah dan bangunan dengan nilai bangunan;
- bagi harga jual tanah dengan luas tanah dalam meter persegi

v. Memplot harga jual tanah pada peta kerja ZNT.

vi. Membuat batas imajiner ZNT.

Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah terisi taburan data transaksi.

Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah :

- Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya.
- Mempertimbangkan data harga jual tanah yang telah diplot pada peta kerja ZNT.
- Pengelompokan tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal berikut :
  - penggunaan tanah yang hampir sama;
  - memperoleh fasilitas sosial dan umum yang sama;
  - aksesibilitas yang tidak jauh berbeda;
  - mempunyai potensi nilai yang sama.

e. Analisa Data

i. Analisa Data dilakukan dengan mengacu pada Formulir 3.

ii. Analisa dilakukan berdasarkan Zona Nilai Tanah, sehingga untuk ZNT yang berbeda harus menggunakan halaman baru Formulir 3. Data-data yang dianalisa untuk memperoleh NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) dalam satu ZNT (Zona Nilai Tanah) harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- Data relatif baru
- Data transaksi atau penawaran yang wajar
- Lokasi yang relatif berdekatan
- Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama

iii. Penyesuaian harga jual tanah dan penentuan NIR Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, harga jual tanah yang telah ada disesuaikan dengan beberapa faktor penyesuaian.

- Untuk ZNT yang memiliki data harga jual tanah dan bila data harga jual yang terkumpul lebih dari satu, NIR diambil dari nilai rata-rata setelah dilakukan penyesuaian dengan faktor-faktor penyesuaian lokasi dan faktor lain
- Untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual tanah, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan mempertimbangkan penggunaan tanah yang hampir sama. Penyesuaian yang diperlukan adalah faktor lokasi.

Penyesuaian Faktor Lokasi

Acuan penyesuaian faktor lokasi didasarkan pada prinsip-prinsip penilaian dimana lokasi adalah variabel utama yang mempengaruhi nilai tanah. Pertimbangan yang diambil antara lain :

- Lokasi secara umum sebagai kedudukan kawasan tersebut diantara kawasan lain yang memberikan kesan lingkungan yang berbeda
- Aksesibilitas yang ditinjau dari kondisi jalan menuju kawasan tersebut, jarak menuju jalur utama dan pusat aktivitas masyarakat

Penyesuaian Faktor lain

Acuan penyesuaian faktor lain didasarkan pada prinsip-prinsip penilaian yang mengacu pada pertimbangan lain yang dianggap mempengaruhi nilai tanah dan/atau secara umum membedakan kondisi antara lokasi yang berbeda.

Variabel yang dipertimbangkan dalam penyesuaian faktor lain dapat merujuk pada faktor-faktor antara lain :

Zoning/peruntukan tanah

Kondisi pada umumnya (Kawasan kumuh/Slum Area, kawasan tertata, dan sebagainya)

Infrastruktur/Utilitas pada kawasan bersangkutan (jaringan air, telepon, listrik, dan sebagainya)

Fasilitas yang ada (Pasar, Sekolah, pos polisi, dan sebagainya)

Faktor fisik seperti elevasi, topografi, kedudukan tanah (tanah sudut, tusuk sate) dan sebagainya.

Variabel lain yang relevan dengan zona yang dinilai.

f. Pembuatan Peta ZNT Akhir

- i. Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu kelurahan/desa.
- ii. Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.
- iii. Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja.
- iv. Peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT.

g. Buku Analisa ZNT dan NIRS