

PETUNJUK PENILAIAN LAPANGAN GOLF

1. PENDAHULUAN

Seiring dengan derap pembangunan di segala sektor, lapangan golf terus tumbuh di berbagai tempat. Sampai akhir tahun 1998 jumlah lapangan golf yang ada di Indonesia diperkirakan lebih dari 100 buah yang tersebar di 18 propinsi. Para pemilik dan pengelola lapangan golf di Indonesia tersebut mengorganisasikan diri dalam APLGI yaitu Asosiasi Pengelola Lapangan Golf Indonesia (Indonesian Golf Course Association).

Lapangan golf memerlukan perhitungan yang cermat dalam penilaiannya karena lapangan golf mempunyai kekhususan tersendiri. Bukan saja karena lapangan golf dilengkapi bangunan penunjang yang mempunyai konstruksi khusus (unik) tetapi juga nilai pengembangan dari tanah lapangan golf yang memerlukan biaya investasi cukup besar.

2. PENGERTIAN UMUM

- 2.1. Bunker, lihat 3.1.1.
- 2.2. Bushes, lihat 3.1.1.
- 2.3. Caddy adalah orang yang bertugas untuk membantu para pemain dengan mendapat sejumlah fee/imbalan.
- 2.4. Caddy House adalah tempat berkumpulnya para caddy.
- 2.5. Club House adalah tempat berkumpulnya para pemain golf. Biasanya terdiri dari kantor, restaurant, ruang pertemuan, ruang ganti dan lain-lain.
- 2.6. Driving Range adalah tempat berlatih memukul bola bagi pemain pemula.
- 2.7. Fairway, lihat 3.1.1.
- 2.8. Fairway House adalah pondok yang dibangun dekat fairway.
- 2.9. Golf Cart adalah kendaraan roda tiga atau roda empat yang digerakkan oleh tenaga baterai, digunakan khusus di lapangan golf.
- 2.10. Green, lihat 3.1.1.
- 2.11. Hazard adalah area tanah yang berisi pasir (dinamakan bunker), berisi air (dinamakan water hazard/lateral water hazard) ditempatkan di lokasi strategis di dalam atau berdekatan dengan fairway dan dibuat untuk menjadi rintangan yang khusus bagi pegolf.
- 2.12. Hole adalah lubang tempat dimasukkannya bola golf.
Jumlah hole dalam suatu lapangan golf sangat menentukan besar kecilnya lapangan golf yaitu 9, 18, 27 dan 36 hole. Lubang (hole) mempunyai diameter 10,8 cm dengan kedalaman 10 cm.
- 2.13. Lake, lihat 3.1.1.
- 2.14. Par adalah jumlah standard pukulan untuk mencapai hole tertentu.
Jumlah Par berkisar antara 3 s/d 5 per hole. Menurut standard internasional untuk 18 hole biasanya terdapat 72 par.
- 2.15. Rough, lihat 3.1.1.
- 2.16. Sprinkler adalah alat-alat penyiraman rumput.
- 2.17. Tee Box, lihat 3.1.1.
- 2.18. Water Hazard (lateral water hazard) adalah suatu rintangan khusus dalam lapangan golf yang menggunakan media air. Water Hazard biasanya berupa danau atau sungai kecil.
- 2.19. Jenis rumput yang ditanam dalam lapangan golf (khususnya di daerah tropis) :
 - Zoysia Matrella
 - Bermuda
 - Tifdwad
 - Thifgreen

3. KOMPONEN DALAM LAPANGAN GOLF

Secara fisik, kawasan yang menjadi komponen lapangan golf dapat dikelompokkan menjadi :

3.1. KAWASAN YANG SUDAH DIKEMBANGKAN

3.1.1. Kawasan Lapangan Golf (lihat lampiran 1)

- a. Green
adalah lokasi dimana lubang tempat memasukkan bola sebagai akhir permainan di setiap hole.
Area green ini berumput halus dan dipotong pendek di sekitar hole tempat bola dimainkan. Mempunyai bentuk elips tidak beraturan dengan luas antara 450 - 700 m²>
Keistimewaan konstruksi green adalah sistem drainage dengan ketebalan 20 - 30 cm terdiri atas batu-bata dan pipa.
- b. Tee Box
adalah tempat khusus untuk pemukulan bola pertama di setiap hole. Dalam satu hole terdiri dari 3 sampai 4 tee box yang dibedakan untuk professional amatir laki-laki, wanita dan junior. Sistem drainage dengan jalur-jalur pipa dan media tanam pasir.
- c. Bunker

adalah suatu jerapan pasir yang berfungsi sebagai rintangan untuk mempersulit permainan golf.

Bunker berbentuk elips dan tidak beraturan, berwujud tanah yang digali dan diurug kembali dengan pasir atau yang sejenis dengan ketebalan 15 - 20 cm. Sistem drainage selain jalur-jalur pipa dan batu-batu juga dilapisi geotextile untuk menahan hilangnya pasir ke jalur drainage.

d. Fairway

adalah bidang tanah berumput yang khusus dipersiapkan antara tee box dan green, tidak termasuk hazard.

Fairway bentuknya disesuaikan dengan design lapangan golf dengan luas keseluruhan biasanya 9-10 ha atau 15-20% dari area setiap hole. Sistem drainage maupun media lebih sederhana dari pada tee box dan green.

e. Rough

adalah hamparan rumput di sekeliling Green, Tee box, Fairway dan area lain yang ada di lapangan golf dengan karakteristik umumnya memerlukan perawatan yang minimal.

Rough merupakan luas area terbesar dibanding area lain (20-40ha). Sistem drainage bila diperlukan saja dan media sama dengan Fairway. Selain drainage, yang membedakan Fairway dan Rough adalah ketinggian potongan rumput dimana Fairway 9-17 mm dan Rough lebih besar dari 25 mm.

f. Bushes

adalah jerapan untuk mempersulit permainan yang terdiri atas semak-semak, love grass, sereh wangi, akar wangi dan widelia.

Area ini biasanya disebut penalty area / out of boundary (OB), berfungsi sebagai pelengkap. Sistem drainage di area yang diperlukan saja dan menggunakan media tanah.

g. Lake

adalah kawasan yang berfungsi memperindah dan mempersulit lapangan juga sebagai muara dari jalur-jalur drainage. Dibangun dengan menggali kedalaman tertentu dan diisi air. Danau satu dan yang lainnya disambung dengan aliran seperti sungai. Lake dibedakan atas danau alami (natural lake) dan danau buatan.

3.1.2. Kawasan Untuk Fasilitas

- a. Driving Range (Practical hole dan Putting Green)
- b. Lapangan Tennis/Squash
- c. Kolam Renang
- d. Restoran dan Mini Bar
- e. Ruang Rapat (Conference)
- f. Banquet dan Function Room
- g. Pusat Kebugaran (Fitness Centre) dan Sauna
- h. Salon/Massage
- i. Kidsports/sport club
- j. Lain-lain

3.1.4. Kawasan Untuk Bangunan

- a. Kantor Administrasi
- b. Club House
- c. Bangunan pemeliharaan (maintenance building)
- d. Jembatan / Terowongan / escalator
- e. Golf Cart Path
- f. Caddy House
- g. Starter house / generator room / pump house
- h. Bak Penampungan air
- i. Lain-lain

3.2. KAWASAN YANG BELUM DIKEMBANGKAN

- a. Perluasan Lapangan Golf
- b. Pengembangan Fasilitas
- c. Lain-lain

3.1.4. Kawasan Untuk Bangunan

- a. Kantor Administrasi
- b. Club House
- c. Bangunan pemeliharaan (maintenance building)
- d. Jembatan / Terowongan / escalator

3.3. KAWASAN YANG TIDAK DAPAT DIKEMBANGKAN

- a. Tebing Curam, Jurang, Hutan
- b. Sungai
- c. Tanah terjal, batu-batuan
- d. Lain-lain

4. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI LAPANGAN GOLF

Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai lapangan golf adalah :

4.1. LOKASI

Faktor lokasi sangat menentukan nilai lapangan golf khususnya terhadap nilai tanahnya. Faktor lokasi terkait erat dengan prasarana dan infrastruktur yang tersedia di sekitar lapangan golf. Karena pembangunan lapangan golf memerlukan lahan yang sangat luas, maka lapangan golf sering terletak di pinggir kota (pedalaman). Namun demikian, terdapat juga lapangan golf yang terletak di tengah kota seperti Senayan Golf Course dan Jakarta Golf Club (Rawamangun) yang berada di tengah kota

Jakarta. Perkembangan saat ini, pembangunan lapangan golf banyak disatukan dengan pembangunan kompleks rekreasi dan peristirahatan. Sehingga lapangan golf dapat ditemukan berada di atas bukit (seperti Jagorawi Golf & Country Club dan Gunung Geulis Country Club), di tepi pantai (seperti Padang Golf Jaya Ancol, Pantai Indah Kapuk Course dan Nirwana Bali Golf) atau di satu pulau (seperti Padang Golf di Pulau Bira Besar Collages & Golf Resort). Dengan memperhatikan faktor lokasi, maka dapat diketahui harga dasar tanah lapangan golf.

- 4.2. **LANDSCAPE / DESIGN**
Daya tarik utama lapangan golf terletak kepada keindahan, tantangan, keasyikan dan daya tarik landscape/konsep desain. Gaya arsitektur dan design suatu lapangan golf sangat menentukan keunggulan suatu lapangan golf. Design dan arsitektur yang digemari adalah yang menimbulkan suatu tantangan di setiap hole dan keindahan pemandangan di setiap sudut lapangan. Tantangan ini misalnya terdapat dogleg yang banyak, rough yang didominasi pepohonan yang tinggi nan nimbun, tersedianya bunker besar dan kecil dan sebagainya.
- 4.3. **FASILITAS YANG TERSEDIA**
Tersedianya jumlah fasilitas yang lengkap akan mempengaruhi daya tarik tambahan bagi pemain dan pengunjung lapangan golf. Jumlah fasilitas ini juga akan mempengaruhi standard suatu lapangan golf. Bangunan fasilitas akan menambah nilai lapangan golf dari segi biaya pembangunannya.
- 4.4. **PROSPEK**
Golf adalah olah raga yang memiliki aturan dan etika yang ketat. Bahkan dari golf dapat diambil pelajaran dan filosofi dalam menjalani kehidupan dan bisnis. Selain sebagai salah satu cabang olah raga, golf lebih condong menjadi gaya hidup masyarakat kelas menengah dan kelas atas. Ini dapat mempengaruhi pertumbuhan lapangan golf. Pertumbuhan lapangan golf juga dipengaruhi oleh perkembangan jumlah pegolf pemula dan banyaknya turnamen.

5. STANDARD LAPANGAN GOLF

- a. **Standard Internasional (kelas 1)**
Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard internasional
 - landscape dan sistem drainase sangat baik
 - teknik maintenance sangat baik
Contoh : - Perkumpulan Golf Pondok Indah (Jakarta)
 - Damai Indah Golf & Country Club (BSD - Tangerang)
- b. **Standard Baik (kelas 2)**
Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard internasional
 - landscape dan sistem drainase sangat baik
 - teknik maintenance baik
Contoh : - Senayan Golf Course (Jakarta)
 - Bandung Giri Gahana Golf & Country Club (Bandung)
- c. **Standard Sedang (kelas 3)**
Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard lokal
 - landscape dan sistem drainase sedang
 - teknik maintenance sedang
Contoh : - Palembang Golf Club
 - Pamela Golf Club
- d. **Standard Sederhana (kelas 4)**
Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard lokal
 - landscape dan sistem drainase sederhana
 - teknik maintenance sederhana
Contoh : - Krakatau Steel
 - Pupuk Kujang

6. DASAR PENILAIAN LAPANGAN GOLF

Dasar penilaian untuk obyek lapangan golf menggunakan metode biaya yaitu menghitung nilai tanah dijumlahkan dengan nilai bangunan. Perhitungan luas tanah dan bangunan Lapangan Golf dapat menggunakan Lampiran SPOP Lapangan Golf (lampiran 2). Sementara perhitungan NJOP dapat menggunakan Formulir Rincian Perhitungan NJOP (lampiran 4).

- 6.1. **TANAH**
Penilaian tanah dapat dilakukan dengan mengelompokkan tanah menjadi :
- 6.1.1. **TANAH YANG SUDAH DIKEMBANGKAN**
- 6.1.1.1. **Tanah Lapangan Golf**
- NILAI TANAH = Harga dasar tanah + biaya investasi (pengembangan)**
- Harga dasar tanah adalah harga tanah sekitarnya setelah dilakukan penyesuaian berdasarkan prinsip dasar penilaian dengan mempertimbangkan peruntukkan tata guna tanah. Pertimbangan faktor penyesuaian sebagaimana diatur dalam Bab II Keputusan Direktur Jenderal Pajak tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Rangka Pembentukan atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP (KEP-04/PJ.6/1998).
 - Biaya investasi (pengembangan) ditentukan oleh Direktorat PBB setiap tahunnya berdasarkan standar masing-masing kelas yang meliputi :
 - Biaya Investasi green-Biaya Investasi tee box-Biaya Investasi bunker -
 - Biaya Investasi fairway -Biaya Investasi rough -Biaya Investasi bushes -
 - Biaya Investasi lakesBiaya Investasi Lapangan Golf per m2 tahun 1999

dapat dilihat pada lampiran 3.

6.1.1.2. Tanah Untuk Fasilitas

Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.

6.1.1.3. Tanah Untuk Jalan

Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.

6.1.1.4. Tanah Untuk Bangunan

Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.

6.1.2. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN

Nilai tanah adalah harga dasar tanah tanpa biaya investasi.

6.1.3. TANAH YANG TIDAK DAPAT DIKEMBANGKAN

Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.

6.2. BANGUNAN

- Pada prinsipnya proses penilaian bangunan dengan metode biaya dilakukan dengan cara menganalisa dan menghitung seluruh biaya yang perlu dikeluarkan untuk membangun bangunan baru yang sejenis dari setiap bangunan yang ada di lokasi yang kemudian dikurangi dengan penyusutan.
- Club House yang mempunyai karakteristik khusus dihitung dengan menggunakan metode peninjauan kuantitas (quantity survey method). Dimungkinkan juga menggunakan DBKB dari bangunan lain yang mempunyai konstruksi dan fasilitas yang hampir sama dengan Club House misalnya DBKB Hotel.
- Bagi bangunan standard digunakan DBKB standard.
- Bagi bangunan non standard digunakan DBKB non standard.
- Penyusutan bangunan berdasarkan tabel penyusutan pada KEP-04/PJ.6/1998 tanggal 16 Juni 1998.

7. PENUTUP

1. Petunjuk pelaksanaan ini berlaku untuk objek dan subjek PBB lapangan golf.
2. Hal-hal lain mengenai tata cara pendataan dan penilaian tanah dan bangunan dapat mengacu pada Keputusan Dirjen Pajak No.Kep-04/PJ.6/1998 tanggal 16 Juni 1998.

Jakarta, 10 Desember 1998
Direktur Pajak Bumi dan Bangunan

Hasan Rachmany
NIP. 060043511

KOMPONEN LAPANGAN GOLF
DALAM SATU HOLE

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
DIREKTORAT PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

LAMPIRAN SPOP LAPANGAN GOLF

NOP :
NAMA WAJIB PAJAK :
ALAMAT WAJIB PAJAK :
NAMA OBJEK PAJAK :
ALAMAT OBJEK PAJAK :

NO	OBJEK	LUAS (M2)	KETERANGAN
	BUMI		
I	TANAH YANG SUDAH DIKEMBANGKAN		
1.	Tanah Lapangan Golf		
	a. Green		
	b. Tee Box		
	c. Bun		
	d. Fairway		
	e. Rough		
	f. Bushes		
	g. Lakes :		
	- Alami		
	- Buatan		
	Jumlah		
2.	Tanah Untuk Fasilitas		
	a. Driving Range (Practical hole dan Putting Green)		
	b. Lapangan Tenis / squash		
	c. Kolam Renang		
	d. Restoran dan Mini Bar		
	e. Ruang Rapat (Conference)		
	f. Banquet dan Function Room		
	g. Pusat Kebugaran dan Sauna		
	h. Salon / Massage		
	i. Kidsports / sport club		
	j. Lain-lain		
	Jumlah		
3.	Tanah Untuk Jalan		
	a. Jalan Utama		
	b. Jalan Sekunder / maintenance		
	c. Tempat Parkir dan lain-lain		
	Jumlah		
4.	Tanah Untuk Bangunan		
	a. Kantor Administrasi		
	b. Club House		
	c. Bangunan Pemeliharaan (Maintenance Building)		
	d. Jembatan / Escalator / Terowongan		
	e. Golf Cart Path		
	f. Caddy House		
	g. Starter house/generator room/pump house		
	h. Bank Penampungan air		
	i. Lain-lain		
	Jumlah		
II	TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN		
1.	Perluasan Lapangan Golf		
2.	Pengembangan Fasilitas		
3.	Lain-lain		
	Jumlah		
III	TANAH YANG TIDAK DAPAT DIKEMBANGKAN		
1.	Tebign Curam, Jurang, Hutan		
2.	Sungai		
3.	Tanah Terjal, Batu-batuan		
4.	Lain-lain		
	Jumlah		
	JUMLAH BUMI		

	BANGUNAN		
1.	Kantor Administrasi		
2.	Club House		
3.	Restoran dan Mini Bar		
4.	Bangunan Pemeliharaan (Maintenance Building)		
5.	Proshop (Rental & Souvenir Shop)		
6.	Ruang Rapat (Conference)		
7.	Banquet dan Function Room		
8.	Lapangan Tennis / Squash		
9.	Kolam Renang		
10.	Pusat Kebugaran (Fitness Centre) dan Sauna		
11.	Salon / Massage		
12.	Kidsports / sport club		
13.	Jembatan / Escalator / Terowongan		
14.	Golf Cart Path		
15.	Caddy House		
16.	Starter house / generator room / pump house		
17.	Bak Penampungan Air		
18.	Pos Satpam		
19.	Workshop		
20.	Shelter untuk driving range		
21.	Bangunan parkir / jalan / perkerasan		
22.	Bangunan lainnya.		

BIAYA INVENTASI LAPANGAN GOLF PER M2
TAHUN 1999

URAIAN	STANDAR LAPANGAN GOLF				KETERANGAN
	KELAS 1 INTERNATIONAL	KELAS 2 BAIK	KELAS 3 SEDANG	KELAS 4 SEDERHANA	
Green	223.037	143.636	98.137	65.573	- Satuan dalam rupiah - Sudah termasuk biaya arsitek
Tee Box	128.415	82.700	56.503	37.754	
Bunker	112.699	72.578	49.588	33.133	
Fairway	85.446	55.028	37.597	25.121	
Rough	69.811	44.958	30.716	20.524	
Bushes	52.869	34.048	23.262	15.543	
Natural Lakes	39.360	25.348	17.319	11.572	
<u>CATATAN</u> - Penentuan kelas lapangan golf sesuai dengan penggolongan lapangan golf pada masing-masing wilayah KP.PBB. - Lakes buatan dikalikan dengan faktor 1,7. - Biaya investasi setiap kelas dipengaruhi oleh : - Jenis rumput dan pasir yang berbeda - Perbedaan spesifikasi komponen seperti : a. Drainage b. Maintenance Facilities c. Plastic Ring - Biaya arsitek					

FORMULIR RINCIAN PERHITUNGAN NJOP LAPANGAN GOLF

NOP :
NAMA WAJIB PAJAK :
ALAMAT WAJIB PAJAK :
NAMA OBJEK PAJAK :
ALAMAT OBJEK PAJAK :
LUAS : m2
STANDAR / KELAS :

(dalam rupiah)

NO	OBJEK	LUAS (M2)	NILAI TANAH PER M2		NILAI	
			HARGA DASAR	BIAYA INVESTASI	PER M2	TOTAL
a	b	c	d	e	f=(d+e)	g=(cxf)
	BUMI					
I	TANAH YANG SUDAH DIKEMBANGKAN					
1.	Tanah Lapangan Golf					
	a. Green					
	b. Tee Box					
	c. Bun					
	d. Fairway					
	e. Rough					
	f. Bushes					
	g. Lakes:					
	- Alami					
	- Buatan					
	Jumlah					
2.	Tanah Untuk Fasilitas					
	a. Driving Range					
	b. Lapangan Tenis / squash					
	c. Kolam Renang					
	d. Restoran dan Mini Bar					
	e. Ruang Rapat (Conference)					
	f. Banquet dan Function Room					
	g. Pusat Kebugaran dan Sauna					
	h. Salon / Massage					
	i. Kidsports / sport club					
	j. Lain-lain					
	Jumlah					
3.	Tanah Untuk Jalan					
	a. Jalan Utama					
	b. Jalan Sekunder / maintenance					
	c. Tempat Parkir dan lain-lain					
	Jumlah					
4.	Tanah Untuk Bangunan					
	a. Kantor Administrasi					
	b. Club House					
	c. Bangunan Pemeliharaan					
	d. Jembatan / Escalator / Terowongan					
	e. Golf Cart Path					
	f. Caddy House					
	g. Starter house/generator room					
	h. Bank Penampungan air					
	i. Lain-lain					
	Jumlah					
II	TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN					
1.	Perluasan Lapangan Golf					
2.	Pengembangan Fasilitas					
3.	Lain-lain					
	Jumlah					
III	TANAH YANG TIDAK DAPAT DIKEMBANGKAN					
1.	Tebing Curam, Jurang, Hutan					
2.	Sungai					
3.	Tanah Terjal, Batu-batuan					
4.	Lain-lain					
	Jumlah					
	JUMLAH BUMI					

NJOP BUMI PER M2 = $\frac{\text{TOTAL NILAI}}{\text{TOTAL LUAS BUMI}}$ =

KONVERSI KE KLAS = Klas

	BANGUNAN					
1.	Kantor Administrasi					
2.	Club House					
3.	Restoran dan Mini Bar					
4.	Bangunan Pemeliharaan					
5.	Proshop (Rental & Souvenir Shop)					
6.	Ruang Rapat (Conference)					
7.	Banquet dan Function Room					
8.	Lapangan Tennis / Squash					
9.	Kolam Renang					
10.	Pusat Kebugaran dan Sauna					
11.	Salon / Massage					
12.	Kidsports / sport club					
13.	Jembatan / Escalator / Terowongan					
14.	Golf Cart Path					
15.	Caddy House					
16.	Starter house / generator room					
17.	Bak Penampungan Air					
18.	Pos Satpam					
19.	Workshop					
20.	Shelter untuk driving range					
21.	Bangunan parkir / jalan / perkerasan					
22.	Bangunan lainnya					
	Jumlah					

NJOP BUMI PER M2 = $\frac{\text{TOTAL NILAI}}{\text{TOTAL LUAS BUMI}}$ =

KONVERSI KE KLAS = Klas