

2. LANDASAN TEORI

2.1. Pengertian Pajak Secara Umum

Pajak di Indonesia merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, dan oleh karena itu pajak perlu dikelola dengan baik melalui peningkatan peran serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya.

Sesungguhnya kalau segenap masyarakat mengerti dan memahami serta menghayati makna dan fungsi pajak seperti di atas kemungkinan terjadinya hambatan-hambatan dalam pemungutan pajak dapat dikurangi seminimal mungkin. Pengertian pajak menurut beberapa ahli antara lain: Definisi pajak menurut Rochmat Soemitro adalah sebagai berikut:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor pertikulier ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestiaage) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.” (Tjahyono, 2000:5).

Menurut S. I. Djajadiningrat yaitu :

“Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian daripada kekayaan kepada negara, disebabkan suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum.” (Tjahyono, 2000:3)

Sedangkan menurut PJA Andriani yaitu: “Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.” (Santoso Brotodiharjo, 1993:2)

Dari definisi-definisi di atas dapat ditarik suatu kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak menurut Tjahyono (2000:3) :

1. Pajak dipungut oleh negara (pemerintah pusat maupun pemerintah daerah), berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam Pembayaran pajak-pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individu oleh pemerintah atau tidak ada hubungan langsung antara jumlah pembayaran pajak dengan kontra prestasi secara individu.
3. Penyelenggaraan pemerintah secara umum merupakan kontra prestasi dari negara.
4. Diperuntukkan bagi pengeluaran rutin pemerintah jika masih surplus digunakan untuk "*public investment*".
5. Pajak dipungut disebabkan adanya suatu keadaan kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu kepada seseorang.
6. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang tidak *budgeter* yaitu tidak mengatur.

Dari ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan serta penjelasannya maka karakteristik dan prinsip dari sistem perundang-undangan perpajakan adalah sebagai berikut :

1. Pemungut pajak merupakan perwujudan dan salah satu kewajiban kenegaraan dan pengabdian maupun peran serta warga negara dan anggota masyarakat atau wajib pajak untuk membiayai keperluan pemerintah dan pembangunan nasional.
2. Anggota masyarakat wajib pajak diberi kepercayaan sepenuhnya untuk menghitung, membayar dan melapor sendiri pajak yang terutang (*self Assesment*), sehingga melalui sistem ini pelaksanaan administrasi perpajakan diharapkan lebih mudah, tertib dan terkendali.
3. Tanggung jawab atas kewajiban pelaksanaan pajak berada pada anggota masyarakat wajib pajak sendiri. Pemerintah dalam hal ini aparaturnya perpajakan (fiskus) sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian, dan pengawasan serta pemeriksaan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan wajib pajak berdasarkan ketentuan yang telah digariskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan.

Berdasarkan lembaga pemungutnya pajak di Indonesia terbagi atas 2 yakni :

1. Pajak pusat, yaitu: pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara. Pajak pusat antara lain: Pajak

Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan sebagainya.

2. Pajak daerah, yaitu: pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah tingkat I atau tingkat II dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah antara lain: Pajak Reklame, Pajak Hotel, dan sebagainya.

2.2. Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 berdasarkan UU No.12 Tahun 1985. Kemudian UU ini diubah dengan UU No.12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan bermaksud mengenakan pajak atas bumi dan bangunan.

Prinsip yang ada dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum, keadilan dan kesederhanaan serta ditunjang oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran pajak. Sedangkan tujuan dan arah penyempurnaan UU PBB yang baru adalah untuk menunjang kebijakan pemerintah menuju kemandirian bangsa dalam pembiayaan pembangunan yang sumber utamanya berasal dari penerimaan pajak.

Pemerintah dalam menerapkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki tujuan yaitu:

- a. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat.
- b. Memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekaligus menyasikan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilangkan simpang siur.
- c. Memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajiban, menghilangkan pajak berganda yang terjadi sebagian akibat berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama.
- d. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah.
- e. Menambah penghasilan bagi daerah.

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Orang atau badan yang memiliki atau menguasai bumi, air, dan bangunan mendapatkan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik dan memperoleh keuntungan dari itu, dan berdasarkan hal itu dianggap wajar jika mereka memberikan iuran kepada negara guna mewujudkan kelangsungan hidup negara dan guna meningkatkan pembangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas harta tak gerak, maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak, sehingga pajak ini disebut juga pajak yang objektif. Walaupun pajak ini merupakan pajak yang objektif tetapi dipungut dengan surat ketetapan pajak yang pada prinsipnya setiap tahun dikeluarkan. Setiap tahun wajib pajak diwajibkan memasukkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), dan berdasarkan data yang diberikan oleh Kantor inspeksi Pajak dikeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Jadi Pajak Bumi dan Bangunan ini karena dikenakan setiap tahun maka merupakan pajak langsung yang pajaknya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak yang namanya tercantum pada SPPT dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain.

2.2.2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Sebagaimana tercantum dalam Undang-undang No 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 2, yang menjadi Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan/atau Bangunan.

Dalam Pasal 1 UU PBB dijelaskan bahwa Bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya dan lain-lainnya yang merupakan satu kesatuan

dengan kompleks bangunan tersebut; kolam renang; taman mewah; tempat olah raga; jalan tol; galangan kapal; dermaga; tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Berdasarkan Keputusan Direktorat Jendral Pajak No Kep-04/PJ.6/1998 ada beberapa jenis objek pajak yang selanjutnya diuraikan sebagai berikut:

A. Objek Pajak Umum, yakni objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu. Objek pajak umum terdiri atas:

1. Objek Pajak Standar, yaitu objek pajak yang memiliki kriteria sebagai berikut: luas tanah tidak lebih dari 10.000 m², jumlah lantai maksimal 4 lantai dengan luas tidak boleh melebihi 1000 m².
2. Objek Pajak Non Standar, yaitu objek pajak yang tidak memenuhi kriteria sebagai objek pajak standar seperti dinyatakan di atas.

B. Objek Pajak Khusus, yakni objek pajak yang memiliki konstruksi khusus / keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin, dan lain-lain. Jadi karakteristik fisik dari objek pajak khusus ini adalah spesifik dan pengkategorianya lebih berdasarkan pada fungsi dan kegunaan bangunan, bukan semata-mata berdasarkan luas fisiknya.

2.2.3. Klasifikasi dan Kategori Bumi dan Bangunan

Tanah dan Bangunan banyak macamnya dan tidak mungkin nilainya disamaratakan. Untuk keperluan penilaian ini tanah dan bangunan perlu dikategorikan dan diklasifikasikan. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terhutang. Klasifikasi bumi dan bangunan ini sangat penting dalam menghitung NJOP karena nantinya akan digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.

Dasar untuk menghitung klasifikasi tanah adalah dengan menggunakan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) sedangkan untuk bangunan menggunakan DBKB (Daftar Biaya Komponen Bangunan).

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah perlu diperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhinya sebagai berikut:

- Letak, merupakan lokasi objek pajak berada.
- Peruntukan, merupakan penggunaan atas objek pajak seperti perumahan.
- Pemanfaatan, penggunaan atas objek pajak seperti pertanian, ladang, sawah.
- Kondisi lingkungan, merupakan keadaan objek pajak disekitarnya.

Pada faktor-faktor ini masih dapat kami tambahkan:

- Luas tanah, bumi, dan/ tanpa bangunan
- Kesuburan atau hasil tanah/bangunan
- Adanya irigasi atau tidak dan lain sebagainya.

Kategori dan klasifikasi tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Undang-undang PBB. Tanah dapat dikategorikan dalam:

1. Tanah sawah
2. Tanah kebun (tanah yang ditanami dengan berbagai pohon, buah, ketela, ubi, singkong, jagung, dan lain sebagainya yang tidak mendapatkan pengairan teratur)
3. Tanah perumahan
4. Tanah pertanian, perkebunan, perhutanan
5. Tanah industri
6. Tanah pertokoan / Perkantoran
7. Tanah peternakan
8. Tanah empang

Hak-hak atas tanah memiliki kedudukan yang penting dalam kehidupan manusia yang semakin maju dan kepadatan penduduk yang tinggi sehingga menambah lagi pentingnya peranan tanah dalam masyarakat. Dalam Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 telah ditentukan bahwa tanah-tanah di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia, harus terdaftar / diinventarisasikan. Pasal 19 Ayat 1 UUPA berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah”. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat 1 UUPA tersebut adalah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk menentukan klasifikasi bangunan, faktor-faktor yang harus diperhatikan adalah:

- Bahan yang digunakan, merupakan bahan yang dipergunakan sehingga terbentuknya bangunan.
- Rekayasa
- Letak, merupakan tempat objek pajak bangunan tersebut berada.
- Kondisi lingkungan, merupakan keberadaan objek pajak bangunan di lingkungan.

Bangunan dapat dikategorikan dalam:

1. Bangunan beton, bangunan bertingkat/susun
2. Bangunan terbuat dari batu
3. Bangunan semi permanen, dan sebagainya.

Masing-masing kategori tanah dan bangunan dapat dibagi dalam kelas-kelas, sesuai dengan kemampuan produksinya.

2.2.4. Objek Pajak yang tidak Dikenakan PBB

Sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 Pasal 3 Ayat 1 ada beberapa objek pajak yang tidak dikenakan PBB. Objek pajak yang:

- a. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang dimaksudkan untuk tidak memperoleh keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang-bidang tersebut. Lebih jelasnya objek yang dikecualikan atau tidak dikenai PBB itu seperti: pesantren atau sejenisnya, sekolah/madrasah, tanah wakaf, rumah sakit pemerintah dan lain-lain;
- b. digunakan untuk kuburan umum, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu, seperti museum.
- c. digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Artinya bila tanah/gedung perwakilan RI di negara tertentu tidak dikenai PBB, hal yang sama kita perlakukan terhadap tanah / gedung negara tersebut yang ada di sini.

- d. digunakan merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2.2.5. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Di dalam Undang-undang No. 12 Tahun 1994 Pasal 4 Ayat 1 yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/ bangunan. Jangkauan UU ini meliputi orang atau badan yang menguasai tanah dan atau bangunan bahkan juga orang atau badan yang memperoleh manfaat dari tanah dan/atau bangunan, tanpa memiliki atau mempunyai hak yang sah atas tanah dan/atau bangunan.

Subjek pajak PBB, belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subjek pajak (orang atau badan) baru merupakan wajib pajak kalau memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Hal ini berarti mempunyai hak atas objek pajak yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek kena pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari bangunan yang nilai jual kena pajaknya kurang dari Rp. 12.000.000,- tetap merupakan subjek pajak tetapi bukan wajib pajak. Demikian juga bagi orang atau badan yang dikecualikan dari pengenaan PBB (Pasal 3 ayat 1 UU No.12 1985), tetap merupakan subjek pajak tetapi bukan wajib pajak.

Jika suatu objek pajak, baik yang berupa tanah atau bangunan, belum diketahui dengan pasti siapa yang harus membayar pajaknya, misalnya karena yang mempunyai hak atau pemiliknya tidak diketahui, tetapi ada yang menguasai, dan ada pula orang lain yang memperoleh manfaat dari objek itu, maka Dirjen Pajak oleh undang-undang diberi wewenang untuk menunjuk dan menetapkan subjek pajak (Pasal 4 ayat 1 UU PBB) sebagai wajib pajak. Tetapi hal ini tidak menjadi bukti bahwa orang atau badan tersebut merupakan pemilik objek tersebut.

Orang/badan yang bertempat tinggal di luar negeri dapat menjadi subjek atau wajib pajak PBB. Hal ini wajar karena Pajak Bumi dan Bangunan merupakan

pajak objektif, yang besarnya tidak dipengaruhi oleh keadaan, status dan tempat tinggal wajib pajak.

2.2.6. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Sesuai pasal 6 Ayat 1 UU PBB Tahun 1985 menentukan bahwa yang dijadikan dasar untuk pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Sedangkan pengertian NJOP dalam Pasal 1 Ayat 3 menjelaskan bahwa Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau Nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.

Selanjutnya dalam penjelasan dari pasal 1 ayat 3 UU PBB, dijelaskan yang dimaksud dengan:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode hitung seluruh nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Lazimnya tidak banyak terjadi transaksi mengenai sebidang tanah atau sebuah gedung, atau bila ini terjadi, maka berlangsung dalam interval jangka waktu yang panjang, sehingga sukar juga untuk menetapkan harga rata-rata. Nilai objek pajak yang ideal tentunya adalah nilai jual yang sama dengan harga jual yang terjadi tidak terlalu jauh dari saat yang menentukan (tanggal 1 Januari tahun pajak yang bersangkutan).

Nilai Jual Objek Pajak meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia) beserta kekayaan alam yang berada di atas maupun di bawahnya, dan atau bangunan yang melekat di atasnya.

2.2.7. Penilaian NJOP

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak dan menyebar di seluruh wilayah Indonesia, sedangkan tenaga penilai dan waktu pelaksanaan penilaian yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian dilakukan dengan dua cara yaitu, penilaian massal yang diterapkan bagi objek pajak standar dan objek pajak non standar dan penilaian secara individu yang diterapkan untuk objek pajak non standar yang karakteristiknya belum ada dalam penilaian massal dan objek pajak khusus.

Sebelum penilaian dilakukan, terlebih dahulu dilakukan pendataan untuk mengumpulkan data objek pajak yang akan digunakan untuk penilaian. Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP), dan lembar catatan lain yang menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak.

Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian yang tersedia khusus untuk masing-masing jenis penggunaan. Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan pajak bumi dan bangunan yaitu per 1 Januari tahun pajak yang bersangkutan sesuai dengan UU NO.12 Tahun 1985, Pasal 8 ayat 2.

2.2.7.1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP tanah dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Penghitungan penilaian massal ini dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

1. Penilaian Tanah

Dalam penentuan nilai tanah yang dilakukan secara massal, maka pelaksanaan penilaiannya dimulai dengan pembuatan konsep sket/peta ZNT dan penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). Peta ZNT ini dibuat per satuan desa/kelurahan yang dituangkan dalam suatu peta dengan dibuat warna khusus yang membatasi setiap ZNT dan selanjutnya dicantumkan NIR dan kode ZNT.

Untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam satu ZNT, maka perlu dilakukan analisis data berdasarkan Zona Nilai Tanah. Data-data tersebut 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, dan memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.

Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis dilakukan penyesuaian dengan ketentuan sebagai berikut:

- Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu, penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut.
- Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi, NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat setelah dilakukan proses penyesuaian yang seperlunya. Penyesuaian terhadap waktu yang dilakukan dengan membandingkan waktu atau tanggal transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak bersangkutan dan penyesuaian terhadap jenis data yang diperlukan untuk memenuhi kriteria dalam penentuan nilai pasar yang wajar.
- Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR pada ZNT lain yang berdekatan dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.

Cara menghitung NIR:

$$NIR = \frac{X_1 + X_2 + X_3 + \dots + X_n}{n} \quad (2.1)$$

Dimana:

X_1 = Harga tanah ke-1/m² (Setelah diadakan penyesuaian)

X_2 = Harga tanah ke-2/m² (Setelah diadakan penyesuaian)

X_3 = Harga tanah ke-3/m² (Setelah diadakan penyesuaian)

n = Jumlah objek

Dalam proses penghitungan nilai tanah secara massal dilakukan dengan komputer (*Computer Assisted Valuation/CAV*) setelah tersedianya data Zona Nilai Tanah. NIR dapat diketahui langsung berdasarkan kode ZNT. Untuk menentukan NJOP tanah, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas tanah. Contoh: Jika NIR adalah Rp. 100.000,- dan luas tanah = 200 m², maka NJOP tanah = 200 m² X Rp. 100.000,- = Rp. 200.000,-

2. Penilaian Bangunan

Dalam penentuan nilai bangunan yang dilakukan secara massal, maka pelaksanaan penilaian dimulai dengan penyusunan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

Untuk menyusun atau membuat DBKB digunakan metode survei kuantitas terhadap model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW. Analisis BOW adalah cara atau analisis yang dipakai di Indonesia sejak jaman Belanda sampai saat ini untuk mengestimasi biaya bangunan. Dimana biaya – biaya per satuan bagian pekerjaan pembangunan dibuat secara detail dan terperinci, dan kemudian ditambah dengan biaya – biaya lain yang terkait dengan biaya *overhead*, keuntungan pengembang, jasa konsultan, Pajak Pertambahan Nilai (PPN), biaya izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan biaya bunga selama pembangunan sehingga diperoleh biaya pembuatan baru bangunan atau biaya penggantian baru bangunan.

Sehubungan dengan kebutuhan program komputer (*Computer Assisted Valuation/CAV*), maka biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan.

- Komponen utama adalah komponen struktur rangka bangunan yang terdiri dari fondasi, plat lantai, kolom, balok, tangga, dinding geser. Struktur bangunan bawah tanah (basemen) dalam perhitungannya dikeluarkan dari struktur utama.

- Komponen material adalah komponen pelapis (kulit) struktur rangka bangunan.
- Komponen fasilitas adalah komponen pelengkap fungsi bangunan.

Dalam penerapan ini, objek-objek berupa bangunan yang dinilai dilakukan pengelompokan berdasarkan Jenis Penggunaan Bangunan (JPB) sesuai dengan tipe konstruksinya, yaitu :

JPB	Penggunaan	JPB	Penggunaan
1	Perumahan	9	Gedung pemerintah
2	Perkantoran	10	Lain-lain
3	Pabrik	11	Bangunan tidak kena pajak
4	Toko/apotik/pasar/ruko	12	Bangunan parkir
5	Rumah sakit/klinik	13	Apartemen/kondominium
6	Olahraga/rekreasi	14	Pompa bensin/kanopi
7	Hotel/restoran/wisma	15	Tangki minyak
8	Bengkel/gudang/pertanian	16	Gedung sekolah

DBKB ada 2 macam yakni DBKB objek pajak standar yang digunakan dalam penilaian massal dan DBKB objek pajak non standar. Pembentukan DBKB standar dan non standar hampir sama, hanya saja untuk DBKB non standar untuk masing-masing JPB (kecuali 3, 8, 14, 15) dikelompokkan ke dalam kelas-kelas. Pengelompokan ini didasarkan atas penggunaan bahan pembentuk komponen utama dan penggunaan bahan komponen material.

Selanjutnya penghitungan nilai bangunan secara massal dapat dilakukan dengan komputer (*CAV*) apabila DBKB objek pajak standar dan data objek pajak sudah tersedia dalam komputer.

NJOP bangunan ditentukan berdasarkan pada:

- Kelas/tipe/bintang dari bangunan
- Komponen utama bangunan
- Komponen material bangunan
- Komponen fasilitas bangunan
- Komponen fasilitas yang perlu disusutkan
- Penyusutan

- Komponen fasilitas yang tidak disusutkan
- Kapasitas dan letak (khusus untuk tangki)

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut:

$$\boxed{\text{Umur efektif} = \text{Tahun pajak} - \text{Tahun dibangun}} \quad (2.2)$$

Bila tahun direnovasi terisi, maka:

$$\boxed{\text{Umur Efektif} = \text{Tahun pajak} - \text{Tahun renovasi}} \quad (2.3)$$

Untuk bangunan-bangunan bertingkat tinggi dan bangunan-bangunan eksklusif lainnya seperti gedung perkantoran, hotel, apartemen, dan lain-lain, penentuan umur efektifnya sebagai berikut :

$$\boxed{\frac{(\text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Dibangun}) + 2 (\text{Tahun Pajak} - \text{Tahun Direnovasi})}{3}} \quad (2.4)$$

Dalam penentuan nilai bangunan diperhitungkan faktor penyusutan. Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan/ pengganti baru bangunan permeter persegi, umur efektif dan kondisi bangunan pada umumnya dan dituangkan dalam daftar penyusutan.

2.2.7.2. Penilaian Individu

Penilaian individu diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi, baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Dalam penilaian individu ini metode yang lazim dan diperkenankan oleh Undang-undang ada 3, yaitu:

1. Pendekatan Data Pasar

Pada saat ini, untuk kepentingan penilaian objek pajak PBB, pendekatan data pasar sesuai digunakan untuk penilaian individu terhadap tanah. Konsep

dasar penilaian ini adalah membandingkan secara langsung data pembanding dengan objek pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian yang sesuai (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2003 : 194).

Penilaian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Dalam menentukan nilai tanah harus diperhatikan kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul serta NIR dimana objek pajak berada.
- Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian. Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak diidentifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Petugas penilai dapat memilih minimal tiga data pembanding dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Faktor data pembanding yaitu lokasi, aksesibilitas/ kemudahan, waktu transaksi, jenis data (harga transaksi/harga penawaran), penggunaan tanah, elevasi, lebar depan (terutama untuk objek komersil), bentuk tanah, jenis hak atas tanah, dan lain sebagainya. Besarnya penyesuaian diberikan sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangan.
- Hasil penilaian tanah dengan pendekatan pasar, apabila diperoleh nilai tanah yang selisihnya terhadap NIR masih dibawah 10% maka yang digunakan sebagai dasar ketetapan PBB objek pajak yang dinilai adalah NIR, jika selisih nilai tanah terhadap NIR sebesar 10% atau lebih maka nilai tanah hasil penelitian secara individual dijadikan bahan rekomendasi untuk penentuan NIR tahun pajak yang akan datang.

2. Pendekatan Biaya

Penilaian diawali dengan pengumpulan data tanah dan bangunan. Penilaian tanah dalam penerapan pendekatan ini tetap menggunakan pendekatan data pasar, sedangkan penilaian bangunan dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) kemudian dikurangi dengan penyusutan bangunan. Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun bangunan baru. Perhitungan NPBB ini meliputi biaya komponen utama, komponen material, dan fasilitas bangunan (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2003 : 195).

Pada dasarnya penilaian individu adalah dengan mempertimbangkan karakteristik dari seluruh objek pajak. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) merupakan daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/biaya komponen material serta biaya komponen fasilitas bangunan. DBKB digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian akan tetapi apabila karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB maka perhitungannya dapat dilakukan dengan pendekatan survai kuantitas.

Selanjutnya nilai tanah dan nilai bangunan yang dihasilkan dari analisis tersebut dilakukan pengkonversian ke dalam “Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan” berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 174/KMK.04/1993 tanggal 23 Pebruari 1993 sebagaimana diubah dan ditambah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998.

3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Penentuan NJOP dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan dilakukan dengan menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam 1 tahun dari objek pajak yang dinilai, kemudian dikurangi dengan tingkat kekosongan, biaya operasional dan/atau hak pengusaha selanjutnya dikapitalisasi dengan metode dan tingkat kapitalisasi yang sesuai.

Pendekatan ini diterapkan untuk objek komersial yang dibangun untuk usaha atau yang menghasilkan pendapatan (*Income producing properties*), seperti: hotel, apartemen, pusat perbelanjaan dan sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat uji (*Cross Check*) terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2003 : 184).

2.2.8. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Dalam penjelasan UU PBB Pasal 6 ayat 3, yang dimaksud dengan Nilai Jual Kena Pajak "*assessment value*" adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP yang setiap kali ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah. Semula NJKP diatur dalam Peraturan pemerintah No. 46 Tahun 1985 Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 6 Ayat 3 dan 4, ditetapkan secara pasti sebesar 20% dari Nilai Jual Objek pajak ($NJKP = 20\% \times NJOP$).

Dalam perkembangan Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 1985 ini telah mengalami beberapa kali perubahan atau penggantian yaitu dengan dikeluarkannya PP No.12 Tahun 1984, PP No. 48 Tahun 1997, PP No.74 Tahun 1998 dan terakhir PP No.46 Tahun 2000 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak PBB.

Menurut PP No. 74 Tahun 1998, persentase NJKP ditetapkan sebesar 40% dan 20%. Perbedaan penggolongan persentase ini dimaksudkan untuk memberikan progresivitas sehingga dapat dirasakan adil bagi wajib pajak. Dengan dikeluarkan PP No.46 Tahun 2000 yang menggantikan PP No.74 Tahun 1998 persentase NJKP ditetapkan sebagai berikut:

- a. NJKP Objek Pajak Perkebunan = $40\% \times NJOP$
- b. NJKP Objek Pajak Kehutanan = $40\% \times NJOP$
- c. NJKP Objek Pajak Pertambangan = $20\% \times NJOP$
- d. Objek Pajak lain:
 - Apabila NJOP lebih besar atau sama dengan Rp 1.000.000.000,00 maka persentase NJKP sebesar 40%.
 - Apabila NJOP kurang dari Rp 1.000.000.000,00 maka persentase NJKP sebesar 20%.

2.2.9. Tarif PBB dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP-TKP)

Tarif merupakan ketentuan hukum pajak material yang sangat penting kedudukannya. Pasal 5, satu-satunya pasal dari Bab IV UU PBB menetapkan tarif

sebesar 0,5% dari NJKP. Tarif PBB yang besarnya 0,5% adalah *flat rate*, tarif proporsional yang persentasenya tetap, namun besarnya pajak akan berbeda, tergantung pada besar kecilnya Nilai Jual Kena Pajak.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP-TKP) yang dikenakan maksimum Rp. 12.000.000,- untuk setiap wajib pajak di setiap kabupaten dan kota di seluruh wilayah Indonesia, yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapatan pemerintah daerah setempat. Ketentuan besarnya NJOP-TKP ini berlaku mulai tahun pajak 2001.

2.3. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan Pusat Perbelanjaan

2.3.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan mempunyai arti suatu sarana perbelanjaan yang dilengkapi dengan fasilitas hiburan yang dapat memberikan suasana rekreatif, santai, aman dan nyaman.

Bentuk pusat perbelanjaan berbeda dengan bentuk perdagangan eceran (bisnis ritel), ini dapat dilihat pada definisi pusat perbelanjaan yang didapat dari beberapa sumber dibawah ini :

- Suatu kelompok usaha-usaha perdagangan yang bergabung secara arsitektural, dibangun pada site yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan diatur sebagai satu kesatuan manajemen. Berkaitan dengan lokasi, ukuran dan tipe dari toko-tokonya. Selain itu juga menyediakan tempat parkir sesuai dengan tipe dan ukuran total dari pusat perbelanjaan tersebut (The Urban Land Institute, second edition, 1990).
- Suatu kompleks pertokoan yang pengelolaannya ditangani oleh manajemen tersebut yang menyewakan atau menjual unit-unit toko yang tersedia untuk pedagang eceran (Beddington,1992).

Pusat perbelanjaan (*shopping centre*) yang semula hanya sebagai sarana untuk berbelanja, namun karena mengalami kemajuan teknologi dan tuntutan kebutuhan masyarakat metropolitan yang makin beragam, mengalami perluasan

arti yakni sarana berbelanja sekaligus dilengkapi sarana-sarana hiburan untuk memberikan suasana rekreatif, sambil berbelanja pengunjung dapat menikmati suasana santai, aman dan nyaman.

2.3.2. Penilaian NJOP Pusat Perbelanjaan

Undang-undang No 12 Tahun 1994 menyatakan bahwa yang menjadi Objek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan. Nilai Jual objek Pajak (NJOP) digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Di dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hal yang penting dan perlu diketahui terlebih dahulu adalah nilai jual dari objek (NJOP) yang akan dikenakan pajak. Untuk menentukan nilai jual tersebut dipakai 2 pendekatan, yakni:

2.3.2.1. Penilaian dengan Pendekatan Biaya

Penilaian NJOP dengan pendekatan biaya pusat perbelanjaan dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai bangunan dengan nilai tanah.

A. Pengumpulan Data Tanah dan Bangunan

Sebelum melakukan penilaian terlebih dahulu dikumpulkan data tanah dan bangunan. Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Disamping itu penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut: luas tanah, lebar depan, aksesibilitas, kegunaan, elevasi, kontur tanah, lokasi tanah, lingkungan sekitar, data transaksi di lokasi sekitar.

Pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu: mengumpulkan data objek pajak dengan menggunakan SPOP,LSPOP, dan LKOK serta data lain yang belum tertampung dicatat dalam catatan tersendiri.

B. Penilaian

Penilaian tanah adalah sebagaimana dalam penilaian dengan pendekatan data pasar. Penilaian bangunan dilakukan dengan menghitung Nilai Perolehan Baru Bangunan (NPBB) kemudian dikurangi dengan penyusutan. Penghitungan Nilai Perolehan Baru Bangunan (NPBB) ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

Dalam menentukan Biaya Pembangunan Baru dengan menggunakan standar penilaian yang disebut dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Standar tersebut tiap tahun diperbarui untuk menyesuaikan dengan perkembangan harga komponen bangunan.

Cara menghitung Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) :

$$\boxed{(\text{Biaya Komponen Utama/m}^2 + \text{Biaya Komponen Material/m}^2 + \text{Biaya Komponen Fasilitas}) - \text{Penyusutan} + \text{Fasilitas (yang tidak disusutkan)} \quad (2.5)}$$

Tingkat penyusutan tidak bisa ditentukan secara subjektif karena sudah diatur dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh pihak Direktorat PBB Jakarta.

Untuk pendekatan ini data-data yang diperlukan:

- Data luas tanah
- Data nilai tanah berdasarkan Nilai Indikasi Rata – rata (NIR) setempat.
- Data luas bangunan (*Gross Area*)
- Data fisik bangunan (jumlah lantai, spesifikasi bangunan, fasilitas, dan sebagainya)
- Data untuk perhitungan penyusutan (Tahun dibangun, Tahun direnovasi, dll)

Penerapan pendekatan biaya ini terdiri atas lima langkah dasar, yaitu:

- a. Menentukan biaya pembangunan baru bangunan
- b. Memperkirakan penyusutan (depresiasi) bangunan
- c. Mengurangi biaya pembangunan baru bangunan dengan penyusutan (depresiasi), sehingga didapat nilai bangunan
- d. Menentukan nilai tanah dimana bangunan itu didirikan
- e. Menambahkan nilai bangunan dan nilai tanah sehingga diperoleh nilai pasar properti.

Secara sederhana pendekatan biaya adalah sebagai berikut:

Biaya Pembangunan Baru Bangunan	Rp a	
(-) Penyusutan....%	Rp b	-
Nilai Bangunan	Rp (a – b)	
Nilai Tanah	Rp c	+
Nilai Pasar Wajar	Rp (a - b) + c	

Nilai tanah dan nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai kemudian dikonversi ke dalam “Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan”. Nilai hasil konversi tersebut yang ditetapkan sebagai Nilai Jual Objek Pajak.

2.3.2.2. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Dalam penerapan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan, penilaian properti didasarkan pada pendapatan bersih per tahun yang kemudian dikapitalisasi dengan suatu metode dan tingkat faktor kapitalisasi yang sesuai untuk mendapatkan nilai pasar wajar properti tersebut.

Data-data yang harus dikumpulkan dalam penerapan pendekatan ini adalah:

1. Pendapatan Kotor Potensial (*Potential gross income*), yakni seluruh pendapatan kotor yang diharapkan diperoleh pusat perbelanjaan dalam satu tahun dengan asumsi bahwa properti subjek pajak terkonsumsi secara penuh atau tidak terdapat tingkat kekosongan.
2. Tingkat kekosongan (*vacancy rate*), yaitu besarnya presentase ruang yang tidak terkonsumsi akibat terdapatnya luas lantai yang tidak tersewa, proses renovasi dan penggantian penyewa dalam masa 1 tahun. Tingkat kekosongan ini adalah suatu faktor yang digunakan untuk mengurangi pendapatan kotor potensial sehingga mencerminkan pendapatan kotor efektif (*effectif gross income*)
3. Biaya operasional atau biasa disebut *outgoings*, yakni biaya – biaya yang rutin dikeluarkan dalam 1 tahun untuk mengoperasikan pusat perbelanjaan sehingga dihasilkan pendapatan kotor potensial. Biaya – biaya operasional ini seperti PBB, perbaikan dan perawatan bangunan, asuransi, serta biaya untuk pengelolaan (manajemen) seperti biaya gaji, telpon, air listrik, promosi dan pemasaran dan lain – lain.
4. Kapitalisasi yang sesuai. Selain faktor pendapatan bersih operasional, keakuratan hasil analisis melalui pendekatan pengkapitalisasian pendapatan ini juga ditentukan oleh keakuratan dalam penentuan berapa besar tingkat kapitalisasi. Penentuan besarnya tingkat kapitalisasi dilakukan melalui analisis

perbandingan dari beberapa properti pembanding yang telah diketahui nilai pasar wajar dan nilai sewa bersih per tahunnya. Dari data nilai pasar wajar dan nilai sewa bersih ini selanjutnya dilakukan rasio untuk menentukan besarnya tingkat kapitalisasi masing – masing pembanding. Besarnya tingkat kapitalisasi yang dipakai dalam mengestimasi nilai properti subjek adalah dilakukan melalui rekonsiliasi hasil yaitu apakah melalui rata – rata tingkat kapitalisasi dari properti pembanding atau diambil dari salah satu tingkat kapitalisasi properti yang dianggap paling sesuai dan mempunyai karakteristik yang sama dengan properti subjek. (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2003 : 173). Penentuan tingkat kapitalisasi secara matematik dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$Ro = \frac{NOI}{MV} \quad (2.6)$$

$$Ro = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} Ri}{n} \quad (2.7)$$

dalam hal ini :

R (<i>Rate</i>)	= Tingkat kapitalisasi
NOI (<i>Net Operation Income</i>)	= Pendapatan bersih Operasional
MV (<i>Market Value</i>)	= Nilai pasar wajar properti pembanding
n	= Jumlah properti pembanding

Selanjutnya dalam penerapan pendekatan pengkapitalisasian pendapatan ini terdapat dua metode yang lazim dipakai yaitu :

- Kapitalisasi langsung (*direct capitalization*), kapitalisasi langsung mengasumsikan bahwa pendapatan yang diterima pada tahun – tahun yang akan datang adalah sama atau tercermin seperti pendapatan pada tahun penilaian. Melalui kapitalisasi langsung/tradisional ini tidak ada perbedaan pendapatan, tingkat kekosongan, dan besarnya biaya operasional dari tahun ke tahun. Jadi informasi yang dipakai dianggap sebagai pencerminan rata – rata pendapatan, tingkat kekosongan dan biaya operasional properti dari tahun ke tahun (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2003 : 172). Melakukan

pengkapitalisasian pendapatan bersih operasional dengan formulasi umum sebagai berikut:

$$MV = \frac{I}{R} \quad (2.8)$$

Dimana:

MV = Estimasi nilai properti

I = Pendapatan bersih operasi selama satu tahun

R = Tingkat Kapitalisasi

- Kapitalisasi hasil (*yield capitalization*), kapitalisasi ini sering disebut juga metode aliran tunai terdiskon (*Discounted Cash Flow Method*), sebaliknya tidak lagi mendasarkan asumsi yang sama untuk tiap tahunnya tetapi memasukkan asumsi – asumsi berkenaan dengan pendapatan sewa, tingkat kekosongan, biaya operasional serta mempertimbangkan pula ada/tidaknya pembaharuan sewa tiap jangka waktu tertentu. Pendapatan properti (dalam bentuk sewa) diprediksikan mengalami peningkatan dengan presentase perubahan tertentu setiap jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan kontrak. Demikian juga dengan besarnya biaya operasional tahunan yang dikeluarkan, dapat pula diasumsikan mengalami perubahan sebesar presentase tertentu untuk mengantisipasi terjadinya perubahan harga atau inflasi. Perubahan pendapatan sewa dan biaya operasional selanjutnya juga akan menghasilkan estimasi pendapatan bersih operasional yang berbeda – beda untuk tiap tahun ataupun periode tertentu (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2003 : 166,174). Untuk menentukan berapa besar estimasi nilai untuk properti subjek, maka pengkapitaliasian dilakukan dengan menggunakan rumusan sebagai berikut :

$$NP = \frac{NOI_1}{(1+r)^1} + \frac{NOI_2}{(1+r)^2} + \frac{NOI_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{NOI_n}{(1+r)^n} \quad (2.9)$$

$$NP = \sum_1^n \frac{NOI_n}{(1+r)^n}$$

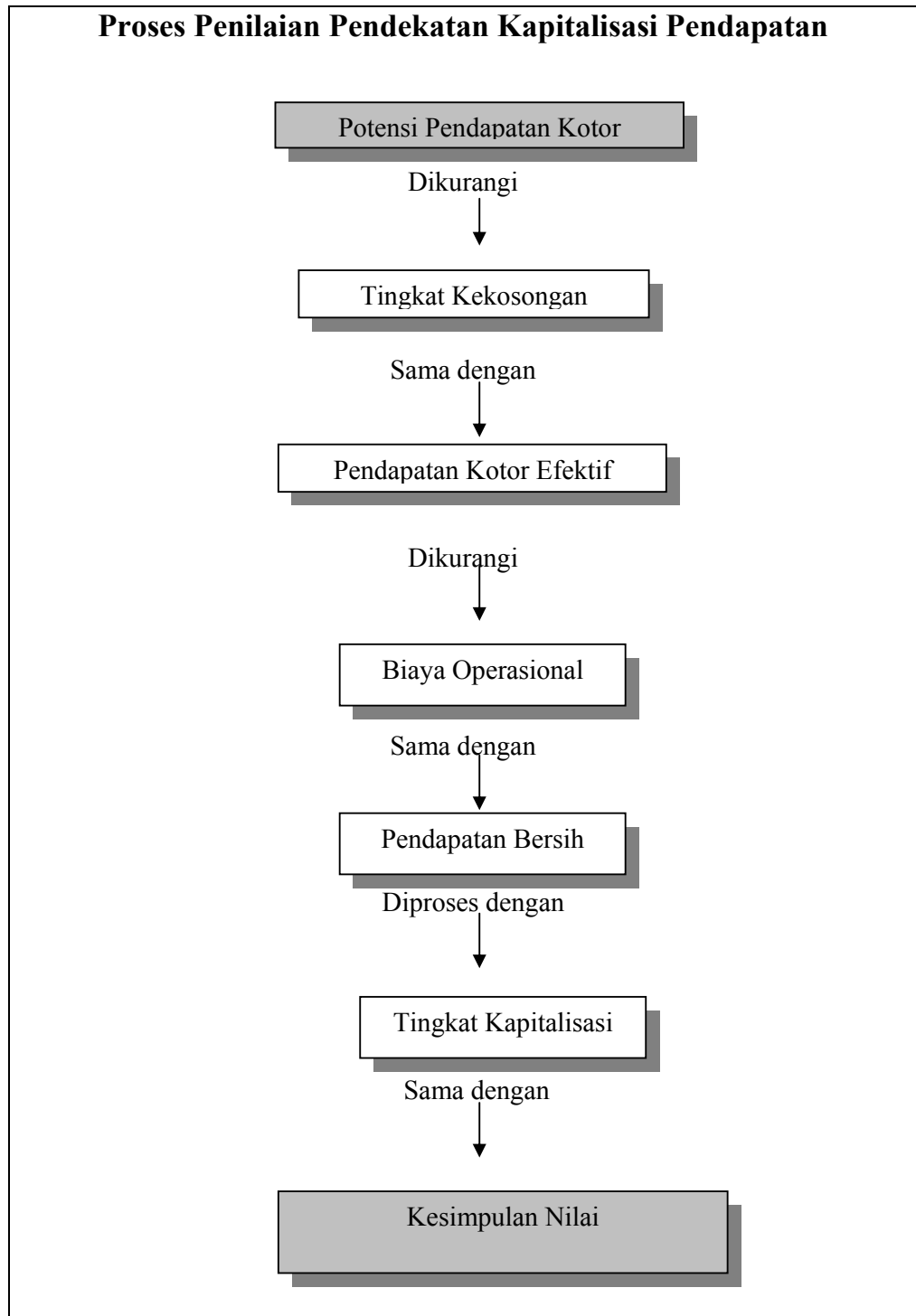
Dalam hal ini :

- NP = Nilai Properti
- NOI = Pendapatan Bersih Operasional
- r = Faktor pendiskon

Secara umum proses penilaian NJOP dengan pendekatan ini adalah :

- a. Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan sewa/penjualan lantai (unit/ruang) dalam satu tahun yang didapat.
- b. Menentukan tingkat kekosongan, yaitu besarnya presentase akibat dari terdapatnya luas lantai yang tidak tersewa/terjual dalam masa satu tahun.
- c. Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir a) dengan tingkat kekosongan (butir b). Hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
- d. Menghitung biaya-biaya operasional (outgoings) dalam satu tahun misalnya biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak (PBB) dan asuransi.
- e. Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir c) dengan biaya-biaya operasional (butir d). Hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
- f. Menentukan tingkat kapitalisasi yang sesuai melalui perbandingan rasio antara pendapatan bersih operasional terhadap nilai pasar dari properti pembanding.
- g. NJOP pusat perbelanjaan dihitung dengan cara melakukan pengkapitalisasian pendapatan bersih (butir e) dengan tingkat kapitalisasi (butir f) dan metode pengkapitalisasian yang sesuai.

Untuk lebih jelasnya tahapan penilaian pendekatan kapitalisasi pendapatan yang diterapkan oleh Direktorat PBB digambarkan dengan bagan berikut ini. Skema ini digunakan oleh DirJen PBB digambarkan dengan bagan berikut ini. Skema ini digunakan dalam penilaian properti seperti pusat perbelanjaan dan hotel.

Gambar 2.1. Skema Proses Penilaian Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Sumber: Wahyu Hidayati dan Budi Haryanto, 2003, hal.196 (telah diolah)