

---

## **ANALISIS PERBANDINGAN PROSES PENILAIAN INDIVIDU DAN PENILAIAN MASSAL PADA OBJEK PAJAK (PBB-P2) DALAM RANGKA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA**

**Rusliansyah<sup>1</sup>, Mujahid<sup>2</sup>, St Rukaiyah<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Magister Manajemen, Universitas Fajar

<sup>2</sup>Dosen Magister Manajemen, Universitas Fajar

Email: [ancha.sncha@gmail.com](mailto:ancha.sncha@gmail.com)

### **Abstract**

*This research aims to analyze individual appraisal and mass appraisal in determining the value of land and buildings in the rural and urban sectors of North Penajam Paser Regency. Through a qualitative approach and case studies, the research results show that the mass and individual appraisal models in NJOP PBB-P2 have almost the same process stages. Primary data was obtained through in-depth interviews with informants at the Regional Revenue Agency, including the Head of the Agency, Head of Division, and PBB-P2 employees. The research results show significant differences between mass appraisal using the Computer Assisted Valuation (CAV) application on the Tax Object Information Management System (SISMIOP) and individual appraisal. Mass appraisal tend to result in lower tax assessments, while individual appraisal provide higher values. This difference shows that the mass appraisal of PBB-P2 tax objects, which should be assessed individually, could result in potential loss of Original Regional Income in the PBB-P2 tax sector, so that the Original Regional Income of North Penajam Paser Regency becomes less than optimal.*

**Keywords:** *Individual Appraisal, Mass Appraisal, Original Regional Revenue District Penajam Paser Utara.*

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penilaian individu dan penilaian massal dalam penetapan nilai tanah dan bangunan di sektor pedesaan dan perkotaan Kabupaten Penajam Paser Utara. Melalui pendekatan kualitatif dan studi kasus, hasil penelitian menunjukkan bahwa model penilaian massal dan individu pada NJOP PBB-P2 memiliki tahapan proses yang hampir sama. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan informan di Badan Pendapatan Daerah, termasuk Kepala Badan, Kepala Bidang, dan pegawai PBB-P2. Hasil penelitian menunjukkan perbedaan signifikan antara penilaian massal dengan menggunakan aplikasi Computer Assisted Valuation (CAV) pada Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) dan penilaian individu. Penilaian massal cenderung menghasilkan ketetapan pajak yang lebih rendah, sementara penilaian individu memberikan nilai yang lebih tinggi. Perbedaan ini menunjukkan bahwa penilaian massal pada objek pajak PBB-P2, seharusnya dinilai secara individu, dapat mengakibatkan potensi kehilangan Pendapatan Asli Daerah pada sektor pajak PBB-P2, sehingga Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara menjadi kurang optimal.

**Kata Kunci:** Penilaian Individu, Penilaian Massal, PAD Kabupaten Penajam Paser Utara.

---

### **Sekretariat**

Editorial Office: Program Studi Manajemen Universitas Fajar –  
Makassar, Sulawesi Selatan, Indonesia

Email: [pomajurnal@gmail.com](mailto:pomajurnal@gmail.com)

OJS: <https://journal.unifa.ac.id/index.php/POMAJURNAL/index>

## PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan UU Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, maka daerah memiliki wewenang yang semakin luas untuk memberdayakan dirinya. Penyelenggaraan otonomi daerah yang luas dan bertanggung jawab diperlukan kewenangan dan kemampuan menggali sumber keuangan sendiri, yang didukung oleh perimbangan keuangan antara pusat dan daerah (Fitra, Putro and Farida, 2017). Terselenggaranya otonomi daerah yang semakin mantap, maka diperlukan usaha-usaha untuk meningkatkan kemampuan keuangan sendiri, yaitu dengan upaya meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD), baik dengan meningkatkan penerimaan PAD yang sudah ada maupun dengan penggalan sumber PAD yang baru dengan ketentuan yang ada serta memperhatikan kondisi dan potensi ekonomi masyarakat (Rahmawati, 2009).

Kabupaten Penajam Paser Utara merupakan salah satu bagian dari 10 kabupaten kota yang berada di Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan Undang-Undang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 7 Tahun 2022. Dalam Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara mencapai **Rp125.386.713.912,32** (sumber Badan Pendapatan Daerah, 2022). Sedangkan Realisasi Pajak Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara sebesar **Rp.46.010.036.795** yang menunjukkan bahwa **36,69%** PAD berasal dari Pajak Daerah.

Salah satu kewenangan yang diserahkan kepada daerah sesuai dengan UU PDRD adalah pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah (Damapolii, Kalangi and Lambey, 2017). (Kementerian Keuangan, 2014), menyatakan bahwa dasar pemikiran dan alasan pokok PBB-P2 dialihkan menjadi pajak daerah antara lain: (1) secara konseptual PBB-P2 dapat dipungut oleh daerah karena lebih bersifat lokal, visibilitas, objek pajak tidak berpindah pindah (*immobile*), terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut; (2) pengalihan PBB-P2 kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki struktur APBD; (3) pengalihan PBB-P2 kepada daerah dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, dan memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya; (4) berdasarkan praktik di banyak Negara, PBB-P2 termasuk dalam jenis *local tax*.

Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Penajam yang merupakan salah satu pajak daerah yang dikelola pemerintah daerah Kabupaten Penajam Paser Utara yang merupakan salah satu sumber potensial penerimaan pendapatan asli daerah dan merupakan penyumbang pajak terbesar ke dua pendapatan asli Kabupaten Penajam Paser Utara setelah Pajak BPHTB, pengelolaan PBB-P2 dilaksanakan dengan melakukan prosedur pengelolaan PBB-P2 dengan cara pendataan, penilaian, penetapan, mengadministrasikan, pemungutan/penagihan, dan pelayanan.

Potensi dari PBB-P2 Kabupaten Penajam Paser Utara 2013-2022 terlihat dalam tabel berikut.

Tabel 1. Penerimaan PBB-P2 Kabupaten Penajam Paser Utara 2013-2022

Tahun	Pokok Ketetapan PBB-P2	Realisasi	Persentase Penerimaan (%)
2013	3.159.528.275	1.816.471.891	57,49
2014	3.380.409.357	2.836.159.703	83,90
2015	7.772.640.468	7.149.265.265	91,98
2016	8.193.554.948	7.345.974.391	89,66
2017	8.982.874.281	8.442.250.808	93,98
2018	10.154.756.241	9.077.629.973	89,39

2019	10.943.958.206	10.582.195.792	96,69
2020	11.007.431.729	8.779.596.214	79,76
2021	11.247.059.777	11.103.889.977	98,73
2022	11.496.237.949	11.038.144.540	96,02

Sumber: Data diolah Bapenda Kabupaten Penajam Paser Utara, 2013-2022

Dari data yang ada pada Tabel 1 Penerimaan PBB-P2 Kabupaten Penajam Paser Utara 2013-2022 menjelaskan bahwa potensi penerimaan PBB-P2 cukup signifikan memberikan kontribusi terhadap peningkatan PAD Kabupaten Penajam Paser Utara.

Pemerintah daerah Kabupaten Penajam Paser Utara perlu melakukan pengoptimalan pada PAD terkhususnya dari Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan ini karna merupakan sumber yang cukup besar terhadap Pendapatan Asli Daerah. Namun realisasi dari penerimaan dari PBB ini masih kurang dikarenakan realisasi penerimaan sepenuhnya masih belum mencapai Pokok Ketetapan PBB-P2 atau target penerimaan PBB-P2 Kabupaten Penajam. Realisasi dari penerimaan dari PBB ini masih kurang dikarenakan dari beberapa hal permasalahan yang terjadi di lapangan. Untuk mengatasi permasalahan pada penerimaan pajak terkhususnya pada PBB-P2, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam terus melakukan perbaikan dan membuat inovasi berupa strategi-strategi agar realisasi penerimaan PBB-P2 dapat meningkat sehingga berperan besar pada penerimaan PAD di Kabupaten Penajam. Pada saat ini pengelolaan pada penerimaan PBB-P2 terus dilakukan yang mana pada pemungutannya masih banyak kendala sehingga mempengaruhi Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Penajam. Seperti yang di sebutkan oleh kepala bidang PBB-P2 dan BPHTB Penajam Paser Utara, harus dilakukan strategi pada peningkatan PAD terkhususnya pada PBB-P2.

Dalam prosedur penilaian objek pajak ini, Fungsi Penilaian Badan Pendapatan Daerah akan menilai objek pajak, baik yang didaftarkan oleh Wajib Pajak sendiri maupun yang didata oleh Fungsi Pendataan. Untuk menilai objek pajak berupa tanah maupun bangunan ini, Fungsi Penilaian dapat menilai secara massal maupun individual. Berkaitan dengan hal ini yang menjadi landasan utama sebagai bahan penelitian yang akan diteliti lebih mendalam terkait analisis proses penilaian pada objek pajak PBB-P2 Kabupaten Penajam Paser Utara, jika ditinjau dari segi proses penilaian individu objek pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan yang kemudian dibandingkan dengan Proses Penilaian secara Massal (Effendi, 2012).

Menurut (Safitra, 2022), penilaian adalah suatu kegiatan mengestimasi nilai suatu properti pada tanggal tertentu dengan pendekatan tertentu dengan tujuan tertentu. Penilaian dalam berbagai konteks dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan dan metode sesuai dengan tujuan penilaian. Penilaian dengan objek penilaian yang berjumlah banyak dan dengan waktu yang relatif singkat memerlukan suatu konsep yang menggeneralisasi faktor-faktor atau karakteristik suatu objek penilaian. Penilaian dapat dibagi menjadi dua yaitu penilaian individual dan penilaian massal (Duja, 2019). Penilaian individual adalah suatu penilaian yang mengakomodir perbedaan-perbedaan dan karakteristik khusus suatu entitas individu yang disusun dalam suatu laporan penilaian sedangkan penilaian massal adalah suatu penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek tertentu secara bersamaan dengan menggunakan prosedur standar dengan melakukan generalisasi terhadap beberapa faktor dan mengasumsikan faktor yang lain *ceteris paribus*.

Menurut (Gani, 2017), ada dua jenis NJOP, yaitu NJOP bumi atau tanah dan NJOP bangunan. Penghitungan atau pengestimasian NJOP bumi dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu penilaian massal untuk obyek pajak tanah yang menyebar di seluruh wilayah kabupaten atau kota, dan penilaian individual untuk obyek pajak tanah yang bersifat khusus dan *non Standard*. Perbedaan ini lebih ditekankan pada nilai ekonomis dan potensi pengenaan pajak dari obyek yang bersangkutan. Saat ini penetapan PBB pada sebagian besar objek pajak

dilakukan dengan penilaian secara massal (*mass appraisal*), sedangkan penilaian secara individual (*individual appraisal*) diterapkan pada sebagian objek pajak dengan jumlah yang relatif masih sedikit. Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) menjadi dasar perhitungan NJOP bumi pada penilaian massal. ZNT terdiri dari sekelompok objek pajak yang memiliki NIR sama dan dibatasi oleh penguasaan/pemilikan obyek pajak dalam suatu zona geografis wilayah administrasi pemerintahan. Sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

(DJPK, 2018) menjelaskan bahwa dalam hal proses penilaian individu dilakukan sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi dan bangunan pada suatu objek yang berkaitan erat dengan potensi pendapatan asli daerah yang mempunyai manfaat sangat besar dalam rangka menggerakkan perekonomian daerah telah banyak dilakukan penelitian tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Hampir semua penelitian terdahulu termasuk penelitian yang telah disebutkan di atas hanya meneliti apakah terdapat perbedaan NJOP dengan Nilai Pasar dan belum ada penelitian bagaimana cara membahas proses penilaian Individu yang dilakukan oleh seorang penilai dalam penetapan NJOP bumi dan bangunan yang digunakan oleh Pemerintah khususnya Pemerintah Daerah dalam menggali potensi pendapatan asli daerahnya.

Salah satu hal yang menarik dari permasalahan tersebut adalah mengenai variatifnya nilai wajar yang dihasilkan. Di dunia penilaian kejadian seperti ini adalah suatu hal yang sangat wajar terjadi apalagi yang digunakan adalah penilaian individual, akan tetapi dunia akuntansi merespons hal yang berbeda, banyak pertanyaan yang akan timbul mengapa nilai wajar atas dua atau lebih tanah yang lokasinya berdekatan hasilnya bisa berbeda-beda (Duja, 2019). Disini peneliti mencoba untuk meneliti seberapa besar perbedaan Nilai ketetapan pajak khususnya pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan jika dilakukan dengan proses penilaian individu dengan penilaian massal menggunakan *Computer Assisted Valuation* (CAV) dengan Penilaian individu yang berdasarkan perhitungan Teknis dengan kata lain menggunakan metode pendekatan data pasar (*market approach*), pendekatan biaya (*cost approach*), pendekatan kapitalisasi (*income approach*), sehingga terjadi perbedaan.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Proses Penilaian**

Proses penilaian adalah suatu prosedur yang sistematis yang dilaksanakan guna memperoleh jawaban atas pertanyaan klien tentang nilai suatu *real property*. Teori ini semula diperkenalkan oleh Alfred Marshall (1842-1924), ekonomi Inggris yang memformulasikan teori neo klasik dari nilai sebagai sintesis teori yang dikembangkan sebelumnya. Konsepnya mencakup penentuan nilai property berdasarkan kapitalisasi, pendapatan, pengaruh depresiasi atas bangunan dan tanah, pengaruh dari berbagai tipe bangunan dan penggunaan tanah atas nilai tanah. Marshall juga dikenal sebagai tokoh yang memperkenalkan 3 pendekatan penilaian tradisional, yaitu *market (sales) comparison*, *replacement cost* dan kapitalisasi pendapatan. Selanjutnya Irving Fisher (1867-1947) mengembangkan teori penilaian pendapatan (*Income Theory of Value*) yang merupakan dasar dari metode kapitalisasi pendapatan yang digunakan dalam penilaian modern (Prawoto, 2022).

### **Konsep penilaian objek PBB secara Individual**

Penilaian objek PBB dengan cara individual pada umumnya diterapkan untuk objek pajak non standar dan khusus, atau yang bernilai tinggi (tertentu). Objek PBB Non Standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria luas tanah > 10.000 m<sup>2</sup>, luas bangunan > 1.000 m<sup>2</sup>, dan jumlah lantai > 4 lantai. Sedangkan yang dimaksud dengan objek PBB khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti: lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain. Proses penilaian objek PBB secara individual dilakukan dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut secara rinci. Dalam penilaian

individual, pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) serta Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK) untuk data tambahan atau informasi tambahan (DJPK, 2018). Penilaian individual memiliki tiga jenis pendekatan, yaitu pendekatan data pasar (untuk pasar), pendekatan biaya (untuk tanah dan bangunan) dan juga pendekatan kapitalisasi pendapatan (Effendi, 2012).

### **Konsep penilaian objek PBB secara Massal**

Penilaian massal atau *mass appraisal* dapat didefinisikan sebagai cara yang sistematis untuk melakukan penilaian sejumlah objek pajak tertentu secara bersama-sama dengan suatu prosedur yang sudah standar. Terkadang penilaian massal disebut dengan *computer assisted valuation* atau CAV. Penilaian massal dapat dilakukan dengan menggunakan *analisis regresi berganda* ataupun dengan *quality rating* atau pemeriksaan kualitas, walaupun secara teoritis kedua cara tersebut dapat diaplikasikan dalam kenyataannya sangatlah sulit diterapkan. Cara ini sulit diterapkan sebagai salah satu cara untuk menentukan NJOP hal ini disebabkan oleh (1) banyaknya faktor yang mempengaruhi nilai dan (2) tidak semua faktor yang mempengaruhi nilai tersebut ikut di perhitungkan dalam *analisis regresi berganda* ataupun *quality rating* seperti contohnya *adalah* faktor ekonomi, faktor budaya, faktor politik dan faktor alam (Supriyanto, 2011). Penilaian massal dilakukan untuk objek-objek yang nilai ekonomisnya tidak tinggi dan biasanya objeknya serupa, mirip, atau karakteristiknya sama, dan jumlahnya banyak.

Menurut (Safitra, 2022), penilaian massal didefinisikan sebagai suatu penilaian yang dilakukan secara sistematis atas sekelompok properti pada tanggal tertentu dengan prosedur yang terstandar dan tes statistik. Dari definisi tersebut dapat disimpulkan kata kunci dari definisi penilaian massal, yaitu Ada metode yang baku; Data-data bersifat umum; dan Ada pengujian statistik. Untuk penilaian massal, ada 3 (tiga) macam penilaian yang dapat dilakukan, yaitu penilaian massal tanah, penilaian massal bangunan dengan DBKB objek pajak standar dan juga DBKB objek pajak non standar (Effendi, 2012).

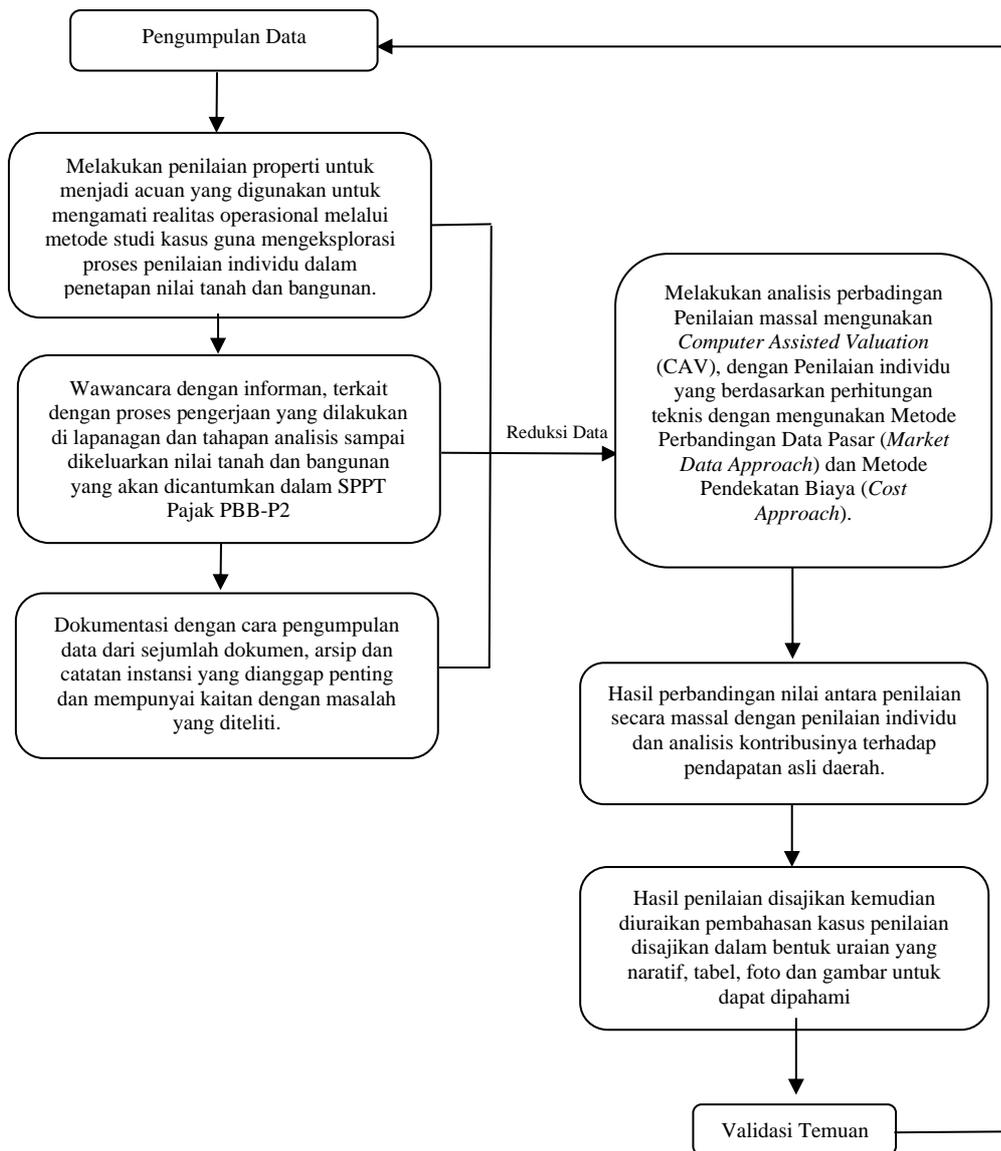
### **Pendapatan Asli Daerah**

Pengertian pendapatan asli daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah Pasal 1 angka 18 bahwa "Pendapatan asli daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan", sumber-sumber penerimaan PAD harus dicari terus untuk dapat digunakan sebagai pembiayaan pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan daerah dalam era otonomi daerah. PAD terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Menurut Trisna (2022) Pendapatan asli Daerah merupakan penerimaan yang diperoleh dari sumber- sumber dalam wilayahnya sendiri, Semakin tinggi peranan PAD dalam struktur Keuangan Daerah, Maka semakin tinggi pula kemampuan keuangan yang dimiliki oleh Daerah Untuk melaksanakan kegiatan Pembangunan Daerahnya. Menurut Carunia (2017). Pendapatan Asli Daerah bersumber dari Pendapatannya yaitu Pajak Daerah, Redtribusi Daerah, hasil pengolahan kekayaan yang dipisahkan, lain-lain Pendapatan asli Daerah yang sah. Pendapatan asli Daerah dikatakan baik untuk memenuhi pembiayaan Pembangunan Daerahnya apabila pencapaian Persentasenya melebihi 70% dari total Penerimaan PAD.

**Kerangka Pikir**

Adapun kerangka pikir pada penelitian ini dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Gambar 1. Kerangka Pikir  
 Sumber: Peneliti, 2023

**METODE PENELITIAN**

Pada penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Penelitian ini lebih menekankan kepada interpretasi dari peneliti berdasarkan teori-teori yang ada. Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang bersifat deskriptif yang menekankan pada kealamiah sumber data dan pada akhirnya diambil sintesa. Dalam memahami dan menafsirkan fenomena, penelitian kualitatif menggunakan berbagai metode pengumpulan data (wawancara, pengamatan, dan penelaahan dokumen), dengan menonjolkan proses dan makna (perspektif subjek).

Lokasi penelitian Tugas Akhir ini mengambil studi di daerah Kabupaten Penajam, pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara pada Bidang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) & BPHTB pada bidang ini terbagi menjadi dua Sub Bidang yaitu Bidang Penilaian dan Bidang Pengolahan data dan Informasi. Sumber data yang digunakan pada penelitian ini berupa; data primer yang diperoleh langsung dari berbagai

informan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara yaitu melalui proses wawancara mendalam (*indepth interview*). Informan yang dimaksud yaitu terdiri Kepala Badan Pendapatan Daerah, Kepala Bidang PBB-P2 & BPHTB, Seksi Penilaian PBB-P2, Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi, Penilai pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara beserta pegawai lainnya dibidang penilaian. Data lain berupa data sekunder yang diperoleh dengan cara mengutip dari berbagai sumber terpercaya untuk mendukung dan melengkapi informasi yang diberikan oleh informan primer. Informasi yang dimaksud berupa literatur, dokumentasi perusahaan, informasi dari media massa, dan sumber-sumber lainnya yang relevan dengan penelitian.

Analisis data kualitatif dengan model analisis interaktif Miles dan Huberman (2014) digunakan dalam penelitian ini, Secara sistematis langkah Utama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah 1) Pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. 2) Reduksi data dilakukan terhadap hasil pengamatan, wawancara, dan dokumen yang terkait. 3) Melakukan analisis perbandingan penilaian NJOP PBB-P2 Kabupaten Penajam dengan penilaian individu. 4) Tahap terakhir yaitu *conclusion drawing* atau *verification*.

## HASIL PENELITIAN

Dalam penelitian ini, metode wawancara digunakan, sehingga kode yang dibuat adalah 'INF' yang artinya informan. Setelah itu, kode tersebut dipecah lebih lanjut menjadi 'INF1' untuk Informan pertama, dan 'INF2' untuk Informan kedua dan informan selanjutnya, kemudian jawaban atau informasi yang disampaikan oleh informan digunakan kode 'JWB1' untuk jawaban 1 dan 'JWB2' dan selanjutnya.

Dari hasil penelitian yang dilakukan peneliti dalam hal ini memperoleh beberapa hasil wawancara dari informan penelitian terkait pengelolaan PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara sebagai berikut:

Adapun hasil wawancara dengan dengan pengkodean informan penelitian ini terkait pengelolaan PBB-P2 sebagai berikut :

Informan pertama bapak Safwana,SE,MM (INF1,L) selaku Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara mengatakan bahwa:

*“Salah satu upaya dan staregi yang dilakukan adalah melakukan sosialisasi, tentu bapenda terus melakukan sosialisasi terhadap Pajak PBB-P2, kemudian Langkah-langkahnya terutama dalam peningkatan Pendapatan dari sektor PBB-P2 dengan cara melakukan penilaian, penilaian disini dilakukan dengan cara melakukan penilaian secara massal bagi yang sifatnya kecil-kecil dan penilaian individu dengan objek yang besar disamping itu perbaikan data harus dilakukan untuk mengurai permasalahan yang ada pada bidang PBB-P2 & BPHTB. Adapun upaya lain dengan melakukan kerjasama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait pembuatan Peta Zona Nilai Tanah guna untuk perbaikan Kualitas NJOP ditahun berikutnya” (INF1,L,JWB1)*

Informan Kedua oleh bapak Masrani,S.Sos (INF2,L) selaku kepala bidang PBB-P2 & BPHTB Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara mengatakan bahwa:

*“Jadi strategi yang dilakukan ada 2 yang pertama melakukan sosialisasi dan Pemutakhiran Data PBB-P2, sosialisasi disini dimaksud untuk memberikan pencerahan kepada Masyarakat tentang apa sih manfaat dari dari pajak yang mereka bayarkan sedangkan dari segi pemutakhiran disini dimaksud untuk mencocokkan data yang ada dilapangan dengan yang dimiliki oleh subjek pajak yang ada pada basis data di Badan Pendapatan Daerah di Kabupaten Penajam Paser Utara” (INF2,L,JWB1)*

Informan ketiga ibu Husnul Khotimah, SE (INF3,W) selaku kepala sub bidang data dan informasi PBB-P2 & BPHTB Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara juga mengatakan bahwa:

*“Saya kira untuk penetapan PBB-P2 secara massal pada dasarnya teman-teman di Bidang PPB-P2 sudah cukup menguasai akan tetapi dari segi Penilaian Individu masih kurang karena proses penilaian ini membutuhkan tingkat ketelitian dan pengetahuan yang cukup luas dalam hal penilaian individu”. (INF3,W,JWB7)*

Informan keempat bapak Maskur Ali Maskur Ali (INF4,L) selaku Penilai PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara mengatakan bahwa:

*“Kalau penilaian secara massal yang dilakukan adalah mengambil nilai rata-rata dari satu areal atau lokasi yang sama dari wilayah tersebut. Dalam cara ini NJOP dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata yang terdapat di setiap Zona Nilai Tanah, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan DBKB. Perhitungan NJOP dengan cara ini menggunakan bantuan program komputer Computer Assisted Valuation (CAV). Sedangkan Penilaian individual diterapkan untuk obyek pajak umum yang bernilai tinggi tertentu baik obyek pajak khusus, ataupun obyek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya, karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari obyek pajak tersebut. Seperti permasalahan jika objek pajak tersebut harusnya jika dinilai dengan cara massal maka tidak mencerminkan nilai sebenarnya melainkan penilaian individu prosed perhitungannya dengan cara yang spesifik yang dilaksanakan dengan melihat langsung kondisi riil di lapangan atau pada objek yang akan dilkaukan proses penilaian individu tersebut.” (INF4,L,JWB2)*

Informan kelima bapak Harli (INF5,L) selaku seksi penilai PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara mengatakan bahwa:

*“Di dalam penilaian pajak bumi dan bangunan ada dua cara yang biasa dilakukan yaitu dengan cara Penilaian Massal dan Penilaian Individu” (INF5,L,JWB1)*

Berdasarkan dari hasil wawancara dan observasi terhadap masing-masing informan yang peneliti lakukan, dapat disimpulkan bahwa:

1. Sampai dengan pertanggal 18 Oktober Tahun 2023 kurang lebih sebanyak 113.142 Objek Pajak sedangkan untuk nilai ketetapan Massal Rp.5.398.444.831 sedangkan Penilaian Individu Rp.6.746.879.559 dengan Jumlah OP 84 sedangkan Penilaian Massal 113.058, yang menjelaskan bahwa perbedaan yang sangat signifikan antara kedua bentuk penilaian ketetapan Massal dan Penilaian Individu dengan Objek Pajak yang sama sebanyak 113.142 namun dengan nilai ketetapan yang berbeda untuk nilai ketetapan Massal Rp. 5.398.444.831 sedangkan Penilaian Individu Rp.6.746.879.559. Terdapat perbedaan nilai ketetapan pajak khususnya pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Penajam Paser Utara, jika dilakukan dengan proses penilaian individu dengan penilaian massal menggunakan *Computer Assisted Valuation (CAV)* dengan Penilaian individu yang berdasarkan perhitungan Teknis. Hal ini membuktikan bahwa hasil nilai ketetapan pajak khususnya pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan lebih maksimal jika dilakukan dengan proses penilaian individu dibandingkan dengan penilaian massal menggunakan *Computer Assisted Valuation (CAV)*, proses penilaian Individu yang dilakukan oleh seorang penilai dalam penetapan NJOP bumi dan bangunan yang digunakan lebih maksimal dalam menggali potensi pendapatan asli daerah serta meningkatkan PAD Kabupaten Penajam.
2. Dalam proses penilaian massal NJOP PBB-P2 yang dilakukan penilaian oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dalam hal penilaian tanah secara massal adalah penilaian tanah dengan cara mengelompokkan beberapa bidang tanah yang berdekatan/berbatasan dan memiliki kemiripan karakteristik dalam hal seperti:

nilai pasar tanah, aksesibilitas dari dan ke fasilitas sosial dan fasilitas umum, potensi nilai menjadi 1 (satu) kelompok area yang kemudian di sebut dengan Zona Nilai Tanah (ZNT). ZNT dapat diartikan sebagai zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai 1 (satu) Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok. Sedangkan yang dimaksudkan penilaian bangunan secara massal, adalah estimasi biaya biaya pembuatan baru (*Reproduction Cost New*) atau dengan cara penggantian baru bangunan (*Replacement Cost New*) dilakukan dengan menggunakan sistem yang disebut dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang dioperasikan bantuan program komputer (*Computer Assisted Valuation/CAV*). Adapun pada prinsipnya penilaian tanah secara individual memiliki kemiripan dengan penilaian tanah secara massal penilaian tanah menggunakan metode *Market Data Approach* Dari minimal 3 data pembanding yang berupa data properti yang dijual atau ditawarkan yang berada di lokasi zona nilai tanah tersebut dilakukan analisis untuk menentukan Nilai Pasar tanah pada zona nilai tanah tersebut, data pembanding tersebut dapat berupa tanah kosong atau tanah bangunan. Proses penilaian bangunan secara individual menggunakan metode *Cost Approach* pada proses penilaian ini dilakukan dengan cara menghitung biaya pembuatan baru (*Reproduction Cost New*) atau dengan cara menghitung biaya penggantian barubangunan (*Replacement Cost New*) kemudian dikurangi dengan penyusutan (*Depreciation*). Berdasarkan hasil pengamatan serta kegiatan penilaian yang dilakukan bahwa terdapat beberapa objek PBB-P2 yang dinilai secara massal meskipun mempunyai kriteria yang seharusnya dinilai secara individual. Pada umumnya objek pajak berupa perusahaan yang telah mengalami perluasan objek bangunan.

3. Sumber daya manusia (pegawai) yang ada pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara masih kekurangan SDM yang ada di bidang PBB-P2 masih sangat kurang, khususnya SDM yang benar-benar memiliki kompetensi terkait pengelolaan Pajak khususnya Pajak PBB-P2 untuk melakukan penilaian individu menghitung nilai ketetapan pajak, pajak bumi dan bangunan peredesaan dan perkotaan di Kabupaten Penajam Paser Utara, disamping itu dibutuhkan peningkatan kapasitas SDM, sehingga perlu ditambah dan ditingkatkan SDM yang sudah ada seperti mengikut sertakan bimtek petugas PBB-P2 untuk meningkatkan kapasitas dirina sebagai petugas pajak, sehingga dibutuhkan penambahan SDM yang penempatan Pegawai/SDM harus mengerti tentang pengelolaan Pajak khususnya Pajak PBB-P2 yang mengerti bagaimana teknis penilaian terutama penilaian secara individu karena potensi pendapatan dari Pajak PBB -P2 masih banyak dalam hal menunjang kegiatan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan untuk mengoptimalkan pendapatan daerah dari sektor PBB-P2.

## PEMBAHASAN

### **Penilaian Individu dalam penetapan nilai tanah dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Penajam Paser Utara**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dengan melakukan wawancara serta observasi maka untuk kegiatan penilaian individu dalam penetapan nilai tanah dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2), untuk proses penilaian individu dilakukan dengan cara memperhitungkan ciri-ciri dan karakteristik dari setiap objek yang akan dinilai. Penilaian individu diterapkan untuk obyek pajak umum yang bernilai tinggi seperti obyek pajak khusus, ataupun obyek pajak umum yang telah dinilai dengan *Computer Assisted Valuation (CAV)* namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program yang ada pada aplikasi SISMOP, penilaian individu yang pada proses perhitungannya dengan cara yang spesifik yang dilaksanakan dengan melihat langsung kondisi rill yang ada di lapangan.

Pada hasil penelitian ini pula ditemukan bahwa terdapat beberapa objek pajak PBB-P2 yang dinilai secara massal meskipun mempunyai kriteria yang seharusnya dapat dinilai secara individu. Pada umumnya objek pajak tersebut seperti perusahaan yang pada pelaksanaannya dinilai secara massal sedangkan proses penilaian tersebut seharusnya dilaksanakan dengan Proses Penilaian Individu karena Objek Pajak tersebut telah mengalami perluasan objek baik itu berupa tanah ataupun bangunan.

Adapun pada prinsipnya penilaian tanah secara individual memiliki kemiripan dengan penilaian tanah secara massal penilaian tanah menggunakan metode Market Data Approach Dari minimal 3 data pembanding yang berupa data properti yang dijual atau ditawarkan yang berada di lokasi zona nilai tanah tersebut dilakukan analisis untuk menentukan Nilai Pasar tanah pada zona nilai tanah tersebut, data pembanding tersebut dapat berupa tanah kosong atau tanah bangunan. Perbedaannya terletak pada proses penilaian tanah secara individual dilakukan terhadap tanah yang memiliki ciri spesifik yang pada umumnya dapat memiliki kelemahan dan keunggulan dari berbagai aspek antara lain legal, fisik dan ekonomi. Adapun yang dimaksudkan tanah yang memiliki ciri spesifik baik bumi ataupun tanah kosong baik itu yang dikembangkan atau dibangun adalah tanah yang memiliki satu atau beberapa ciri spesifik jika ditinjau dari berbagai jenis faktor antara lain: lokasi, peruntukan, kedudukan, jenis tanah dan jenis penggunaan tanah, bentuk bidang, keluasan, ketinggian dari paras jalan, lebar sisi depan (*frontage*).

Proses penilaian bangunan secara individual menggunakan metode *Cost Approach* pada proses penilaian ini dilakukan dengan cara menghitung biaya pembuatan baru (*Reproduction Cost New*) atau dengan cara menghitung biaya penggantian barubangunan (*Replacement Cost New*) kemudian dikurangi dengan penyusutan (*Depreciation*). dari bangunan dilakukan terhadap bangunan yang konstruksi dan desain konstruksinya spesifik untuk fungsi atau kegunaan tertentu seperti bendungan, pelabuhan laut, bandar udara, lapangan golf dan lain-lain. Pada kompleks bangunan tersebut terdapat beberapa bangunan konstruksi khusus. Nilai bangunan konstruksi khusus tersebut tidak dapat diestimasi dengan berdasarkan DBKB standar namun dihitung secara manual dengan metode survey kuantitas (*Quantity Survey*) berdasarkan analisis Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang dapat diperoleh dari berkas perjanjian kerja pemilik bangunan dengan kontraktor ataupun dengan cara menghitung sendiri dari konstruksi sebuah bangunan yang dilakukan peneliana tersebut.

Pada dasarnya dalam penilaian individual adalah dengan memperhitungkan jenis dan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan dirasa belum mengakomodir dari nilai sebenarnya yang ada didalam DBKB maka perlu melakukan penghitungan secara manual dengan metode survey kuantitas. Dengan kata lain proses penilaian objek PBB-P2 dengan cara Penilaian individual pada umumnya diterapkan untuk objek pajak non standar dan khusus, atau objek pajak yang bernilai tinggi, objek pajak yang jika dinilai dengan Computer Assisted Valuation (CAV) maka hasilnya tidak bisa mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi pada program tersebut.

(DJPK, 2018) menjelaskan bahwa Penilaian objek PBB dengan cara individual pada umumnya diterapkan untuk objek pajak non standar dan khusus, atau yang bernilai tinggi (tertentu). Objek PBB Non Standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria luas tanah > 10.000 m<sup>2</sup>, luas bangunan > 1.000 m<sup>2</sup>. Sedangkan yang dimaksud dengan objek PBB khusus yakni adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti: pelabuhan laut, pelabuhan udara ,lapangan golf, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain. Dalam proses penilaian objek PBB secara individual dilakukan dengan cara memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut secara rinci. Dalam penilaian individual, pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak

(LSPOP) serta Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK) untuk data tambahan atau informasi tambahan

### **Penilaian Massal dalam penetapan nilai tanah dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Penajam Paser Utara**

Sedangkan untuk proses penilaian Massal Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dengan melakukan wawancara serta observasi maka untuk kegiatan penilaian massal bahwa proses penilaian massal NJOP PBB-P2 yang dilakukan penilaian oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dalam hal penilaian massal yaitu proses penilaian objek pajak yang dilakukan dengan cara yang sistematis dengan cara prosedur standar. Penilaian secara massal yang dilakukan adalah mengambil nilai rata-rata dari satu areal atau lokasi yang sama dari wilayah tersebut. Dalam hal ini NJOP dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata yang terdapat di setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Pada Proses Penilaian Massal perhitungan NJOP bumi dan bangunan dilakukan dengan cara menggunakan bantuan program komputer Computer Assisted Valuation (CAV) pada aplikasi SISMIOP.

Hal ini juga diungkapkan bahwa proses penilaian massal NJOP PBB-P2 yang dilakukan dalam hal penilaian tanah secara massal adalah penilaian tanah dengan cara mengelompokkan beberapa bidang tanah yang berdekatan/berbatasan serta memiliki kemiripan dan karakteristik dalam hal seperti: nilai pasar tanah, aksesibilitas, jarak ke fasilitas sosial dan fasilitas umum, potensi terhadap nilai menjadi 1 (satu) kelompok area yang kemudian di sebut dengan Zona Nilai Tanah (ZNT). Adapun ZNT dapat diartikan sebagai zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak PBB yang mempunyai 1 (satu) dasar Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi tertentu dalam konteks pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat hanya pada batas blok saja. Nilai tanah per m<sup>2</sup> untuk tiap ZNT tersebut merupakan rata-rata dari nilai tanah per m<sup>2</sup> tiap bidang tanah. Rata-rata nilai pasar tanah per m<sup>2</sup> dari semua bidang tanah yang dikelompokkan tersebut kemudian disebut dengan NIR. NIR dapat diartikan adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah. ZNT tersebut digambarkan dalam peta yang disebut peta ZNT. Dengan demikian, semua bidang tanah yang dikelompokkan menjadi 1 (satu) ZNT akan memiliki 1 (satu) NIR. Setiap ZNT akan diberi kode tertentu untuk membedakan nilai ketetapan dari suatu Zona.

Sedangkan pada proses penilaian bangunan secara massal, adalah estimasi biaya pembuatan baru (Reproduction Cost New) atau dengan cara estimasi penggantian baru bangunan (Replacement Cost New) dilakukan dengan menggunakan sistem yang disebut dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang dioperasikan menggunakan bantuan program komputer Computer Assisted Valuation (CAV). DBKB adalah merupakan suatu daftar dalam bentuk tabel-tabel yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya (Cost Approach) yang terdiri dari: Biaya komponen utama, Biaya komponen material bangunan, dan Biaya komponen fasilitas bangunan.

Pada prinsipnya fasilitas ini menggunakan DBKB standar yang ada pada aplikasi SISMIOP selanjutnya hasil perhitungan DBKB tersebut dikurangi dengan penyusutan (Depreciation). Adapun tingkat penyusutan ditentukan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan yang sudah ada pada aplikasi CAV. (Supriyanto, 2011) menjelaskan bahwa dalam penerapannya proses penilaian massal atau mass appraisal dapat didefinisikan sebagai cara yang sistematis untuk melakukan penilaian sejumlah objek pajak tertentu secara bersama-sama dengan suatu prosedur yang standar. Pada proses penilaian massal menggunakan aplikasi disebut dengan Computer Assisted Valuation (CAV).

Penilaian massal dapat dilakukan dengan menggunakan analisis regresi berganda ataupun dengan quality rating atau pemeriksaan kualitas, walaupun secara teoritis kedua cara tersebut

dapat diaplikasikan dalam kenyataannya sangatlah sulit diterapkan. Cara ini sulit diterapkan sebagai salah satu cara untuk menentukan NJOP hal ini disebabkan oleh: Banyaknya faktor yang mempengaruhi nilai, dan Tidak semua faktor yang mempengaruhi nilai tersebut ikut di perhitungkan dalam analisis regresi berganda ataupun quality rating seperti contohnya adalah faktor ekonomi, faktor budaya, faktor politik dan faktor alam. Penilaian massal dilakukan untuk objek-objek yang nilai ekonomisnya tidak tinggi dan biasanya objeknya serupa, mirip, atau karakteristiknya sama, dan jumlahnya banyak.

### **Pembahasan Studi Kasus**

Dari hasil perhitungan yang dilakukan jika dibandingkan antara proses perhitungan Penilaian Massal dengan proses perhitungan Penilaian individu yang dilakukan maka diketahui bahwa terdapat hasil perhitungan nilai objek pajak yang cukup jauh perbedaannya. Penilaian yang dilakukan keduanya menggunakan metode Data Pasar (*Market Approach*) untuk menilai tanah dan metode Biaya (*Cost Approach*) untuk menilai bangunan. Untuk menentukan Nilai Pasar objek pajak dihitung dengan menghitung Nilai Pasar tanah ditambah dengan Nilai Pasar bangunan. Pada contoh kasus penilaian di atas digunakan minimal 3 data pembanding atau lebih yang dianggap sebanding dengan objek pajak yang dinilai.

Minimal Tiga atau lebih data pembanding tersebut kemudian diestimasi harga terjual atau transaksi kemudian dianalisis juga nilai pasar dari masing-masing bangunan data pembanding tersebut untuk kemudian dilakukan ekstraksi dengan mengeluarkan nilai pasar bangunan untuk mendapatkan Nilai indikasi Nilai Rata-Rata tanah dari masing-masing data pembanding yang diperoleh. Setelah itu dilakukan penyesuaian dan pembobotan terhadap masing-masing data pembanding untuk mendapatkan indikasi NJOP tanah/m<sup>2</sup> objek pajak. Penyesuaian ini dilakukan terhadap semua data pembanding karena hampir atau jarang sekali diperoleh data pembanding yang sama persis atau *Apple to Apple* dengan objek yang akan dilakukan penilaian. Dalam hal ini Penyesuaian (*Adjustment*) dilakukan agar rekonsiliasi nilai dari keseluruhan data pembanding mendekati nilai objek properti yang dinilai. Oleh karena itu sebelum melakukan *adjustment* harus diidentifikasi dulu terhadap Karakteristik dan spesifikasi objek properti yang mempengaruhi harga tanah, misal: akses jalan (lebar jalan, kondisi jalan), luas tanah, bentuk tanah, dan lain-lain.

Penyesuaian untuk menentukan Nilai Pasar tanah objek yang dinilai harus dilakukan sesuai dengan bagaimana pasar memperlakukan perbedaan dari karakter tersebut. Dalam melakukan *Adjustment* atau penyesuaian dapat berupa tambah (plus) atau kurang (minus). Misal jika akses jalan menuju properti yang dinilai lebih lebar dari pada lebar jalan menuju data pembanding maka akan dilakukan penambahan sejumlah estimasi biaya yang menyebabkan perbedaan nilai karena hal tersebut. Data pembanding yang mempunyai penyesuaian lebih sedikit maka akan diberikan pembobotan lebih besar dalam bentuk persen. Nilai Pasar tanah pada perhitungan objek pajak oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara diperoleh dari zona nilai tanah yang ada selama ini. Pengelompokan objek pajak pada zona nilai tanah berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang sama pada kelompok objek pajak tersebut. Penempatan objek pajak pada zona nilai tanah yang salah akan menyebabkan nilai tanah objek pajak tersebut menjadi salah. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan masih banyak pengelompokan objek pajak yang tidak sesuai dengan indikasi Nilai Pasar tanah objek pajak tersebut, hal tersebut dikarenakan beberapa hal misal, objek tanah yang mempunyai posisi tanah di jalan lingkungan ditempatkan pada kelompok objek pajak yang berada di jalan besar. Kesalahan juga bisa disebabkan pada saat melakukan analisis untuk mendapatkan nilai indikasi rata-rata pada zona nilai tanah berdasarkan data pembanding yang tidak akurat atau analisis yang dilakukan masih belum tepat.

Nilai tanah objek pajak yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara di atas sangat berbeda dengan Nilai Pasar tanah yang dihasilkan dari analisis yang dilakukan berdasarkan Proses Penilaian Individu.

Untuk memperoleh Nilai Pasar bangunan objek pajak dilakukan dengan menghitung biaya baru Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) untuk membangun bangunan yang sama dengan objek pajak yang dinilai pada tanggal penilaian, kemudian dikurangi dengan penyusutan yang ada. Perbedaan dalam mengestimasi biaya reproduksi baru dapat menyebabkan Nilai Pasar bangunan yang diperoleh juga akan berbeda dengan nilai bangunan yang sesuai dengan nilai pasar. Perhitungan penyusutan bangunan juga harus dilakukan dengan hati-hati agar pengurangan yang dilakukan akan menghasilkan nilai bangunan yang sesuai dengan pasar. Penyusutan bangunan dapat berupa penyusutan fisik, fungsi, dan ekonomis. Begitu juga dengan luas bangunan harus diukur dengan benar untuk mendapatkan nilai objek pajak bangunan sesuai dengan pasar.

Sejalan dengan apa yang disampaikan oleh Informan keempat bapak Maskur Ali selaku Penilai PBB-P2 pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara bahwa sangat jelas perbedaannya sangat signifikan seperti kalau kita contohkan ada objek yang seharusnya dinilai individu akan tetapi dilakukan dengan cara penilaian Massal maka akan menghasilkan ketetapan yang tidak semestinya. ini yang disebabkan salah satunya karena kurangnya pengalaman dalam hal penilaian dari sisi penilaian Individu . seperti kalau kita contohkan ada kasus jika kita lihat pada salah satu perusahaan yang seharusnya nilai ketetapan nya lebih besar akan tetapi karena kurangnya kemampuan dalam hal penilaian individu maka hasil ketetapan nya tidak maksimal malah cenderung hasilnya tidak seharusnya seperti itu.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan jelas dapat dilihat perbedaan dari hasil kedua studi kasus jika dibandingkan dari hasil perhitungan yang dilakukan dengan menggunakan proses penilaian massal dengan menggunakan aplikasi Computer Assisted Valuation (CAV) yang ada pada Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) maka diperoleh hasil perhitungan ketetapan pajak yang relatif lebih rendah. Sedangkan jika perhitungan menggunakan proses Penilaian individu maka diperoleh hasil perhitungan ketetapan pajak yang jauh lebih tinggi nilainya jika menggunakan penilaian secara massal, maka terlihat Jelas perbedaan nilai yang sangat signifikan. Dari hasil penelitian ini dapat kita buktikan bahwa proses penilaian yang dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara jika objek pajak PBB-P2 yang seharusnya dapat dinilai secara penilaian individu akan tetapi dilakukan dengan penilaian massal maka akan mengakibatkan *potential lost* penerimaan Pendapatan Asli Daerah pada sektor pajak PBB-P2 sehingga Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Kurang Optimal.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis tentang Analisis Perbandingan Proses Penilaian Individu dan Penilaian Massal Pada Objek Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Penajam Paser Utara adalah:

1. Penilaian objek pajak PBB-P2 secara individu umumnya menggunakan Metode Pendekatan Data Pasar (*Market Approach*) untuk menilai nilai tanah dan bangunan. Proses ini melibatkan perbandingan langsung dengan data transaksi pembanding, mempertimbangkan ciri khusus tanah seperti kawasan, kedudukan, jenis tanah, dan penggunaan. Penilaian individu terhadap bangunan dilakukan dengan metode Cost Approach, di mana biaya pembuatan baru atau penggantian baru dikurangi dengan penyusutan. Dengan demikian, penilaian ini memperhitungkan karakteristik keseluruhan objek pajak untuk menentukan nilai properti yang akurat.
2. Penilaian objek pajak PBB-P2 dengan metode penilaian massal umumnya dilakukan secara sistematis menggunakan prosedur standar, terbantu oleh Computer Assisted Valuation (CAV). Penilaian ini cocok untuk objek-objek dengan nilai ekonomis rendah yang memiliki kesamaan karakteristik atau mirip satu sama lain dalam jumlah yang besar. Penilaian tanah secara massal melibatkan pengelompokan bidang tanah yang berdekatan

dan serupa ke dalam Zona Nilai Tanah (ZNT). Sedangkan penilaian bangunan secara massal mengandalkan estimasi dengan menggunakan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) dalam Aplikasi SISMIOP yang dioperasikan dengan bantuan program CAV.

3. Hasil penelitian menunjukkan perbedaan yang signifikan antara perhitungan ketetapan pajak dari dua studi kasus. Penggunaan proses penilaian massal dengan aplikasi *Computer Assisted Valuation* (CAV) pada Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) menghasilkan nilai ketetapan pajak yang relatif lebih rendah. Sebaliknya, penilaian individu cenderung menghasilkan nilai ketetapan pajak yang jauh lebih tinggi. Perbedaan ini menunjukkan bahwa penilaian massal pada objek pajak PBB-P2, yang seharusnya dinilai secara individu, dapat mengakibatkan *potential lost* Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara, sehingga optimalisasi Pendapatan Asli Daerah menjadi kurang optimal.

Adapun saran yang diajukan dari penelitian ini yaitu Untuk penelitian berikutnya, penting untuk memahami lebih mendalam tentang bagaimana proses penilaian dilakukan, serta menentukan apakah objek pajak PBB-P2 seharusnya dinilai secara massal atau individu, agar dapat memberikan kontribusi maksimal terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sumber daya manusia (SDM) di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara, terutama di bidang PBB-P2, masih kurang. Diperlukan peningkatan kapasitas SDM yang memiliki kompetensi dalam pengelolaan Pajak PBB-P2, termasuk penilaian individu nilai ketetapan pajak. Rekrutmen pegawai dengan kualifikasi pendidikan yang sesuai, termasuk SDM dengan sertifikat kompetensi dalam penilaian properti, sangat diperlukan. Hal ini akan membantu optimalisasi pendapatan daerah dari sektor PBB-P2. Dan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara diharapkan dapat merekrut pegawai sesuai kebutuhan, dengan kualifikasi pendidikan dan kecakapan dalam pengelolaan pajak PBB-P2. SDM yang memahami teknis penilaian, terutama penilaian individu, akan membantu meningkatkan pendapatan daerah melalui pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan secara optimal.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Damapolii, E., Kalangi, L., & Lambey, L. (2017). Analisis Potensi Pendapatan Asli (PAD) dari Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Pemerintah Kota Kotamobagu. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Auditing 'Goodwill'*. Vol. 8 No. 2 pp. 280–288. doi: 10.35800/jjs.v8i2.18434.
- Duja, B. (2019). Penilaian Individual VS Penilaian Massal, Jasa Penilaian VS Big Data', *Kanwil DJKN Kalimantan Barat*. Available at: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12916/Penilaian-Individual-VS-Penilaian-Massal-Jasa-Penilaian-VS-Big-Data.html>.
- Effendi, R. (2012). Lampiran III Peraturan Walikota Balikpapan Nomor 05 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Balikpapan. (8.5.2017). PENILAIAN MASSAL/Lampiran-III-Perwali-NO.5-TH.2012Pbb.pdf.
- Fitra, Z., Putro, T,S., & Farida, L. (2017). Penerimaan PBB-P2 serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah', *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*. Vol. 14 No. 3. pp. 334–341. Available at: <https://jiana.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIANA/article/view/4849>.
- Gani, I.F. (2017). Analisis Perbandingan Penilaian NJOP PBB-P2 dengan Penilaian Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia ( SPI ) di Kota Malang. *Tesis*. Univeritas Brawijaya. Malang.
- Kementerian Keuangan, R. I. (2014) *Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2*. Jakarta.
- Prawoto, A. (2022). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Ketiga. BPFE. Yogyakarta.

- Rahmawati, R. (2009) *Analisis Pengaruh Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Sumedang*. Bogor: Fakultas Ekonomi dan Manajemen IPB.
- Ramadhan, M. H. (2012) 'Analisis Tingkat Kapitalisasi Properti Perkantoran Sewa Di Kawasan Central Business Development', *JEJAK: Jurnal Ekonomi dan Kebijakan*, 5(1), pp. 103–115.
- Ratnawati, I., Djamhuri, A. and Nurkholis, N. (2016) 'Eksplorasi Penilaian Pendekatan Pasar Untuk Penentuan NJOP PBB Perusahaan di Kabupaten Pasuruan', *Wacana, Jurnal Sosial dan Humaniora*, 19(01), pp. 22–27. doi: 10.21776/ub.wacana.2016.019.01.3.
- Safitra, D,A. (2022). Tinjauan Ragam Metode Penilaian Massal. *Jurnal Info Artha*. Vol. 6 No. 2.
- Supriyanto, H. (2011). *Penilaian Properti Tujuan PBB*. Indeks, Jakarta.
- Trisna (2022). Pengaruh Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Tolitoli Periode 2015-2020 (Bahasa Inggris)', *Jurnal Multidisiplin Madani*, Vol. 2 No. 5. pp. 2229–2246. doi: 10.55927/mudima.v2i5.326.