

**ANALISIS TINGKAT AKURASI PENETAPAN NJOP PADA PAJAK BUMIDAN
BANGUNAN TERHADAP NILAI PASAR DENGAN METODE ASSESSMENT SALES
RATIO PADA BPPRD KOTA TANJUNGPINANG**

Oleh

Meidi Yanto

Program Studi Akuntansi, STIE Pembangunan Tanjungpinang

Email: meidiyantostie@gmail.com

Abstract

The purpose of this study was to find out how the determination of NJOP on Land and Building Tax at the BPPRD Tanjungpinang and to find out the level of accuracy of the determination on market value using the sales ratio assessment method. This study uses a type of qualitative descriptive research, namely research that seeks to describe the current problem solving based on data presenting data, analyzing and interpreting. In order to provide a clear, logical and accurate picture of the results of data collection, the data obtained were collected in the form of data obtained through interviews, observation, documentation, and literature study which were then analyzed more deeply. The results showed that the determination of the NJOP of land and buildings for conditions on January 1 of the tax year was carried out through a land and or building appraisal process. Based on the ASR calculation, it is known that for the Tanjungpinang Timur District, the determination of NJOP based on the Assessment Sales Ratio when referring to the regulations of the Directorate General of Taxes and IAAO is not in accordance with market value. Simultaneously, re-appraisal of sub-districts with low ASR levels is needed, increasing synergy with related agencies, and improving land appraisal performance.

Keywords: Level of Accuracy, Determination of NJOP, Land Tax and Building, SalesRatio Assessment Method

PENDAHULUAN

Negara Indonesia mempunyai corak kehidupan rakyat dan perekonomiannya berbasis agrarian. Sesuai dengan pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam terkandung didalamnya, termasuk yang memanfaatkan konstruksi teknik yang dilekatkan secara tetap pada tanah, karena mendapat sesuatu manfaat, wajar jika mereka menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini pajak bumi dan bangunan. Secara fisik tanah dapat

didefinisikan sebagai (Soehardi, Fitridawati, 2019) permukaan bumi bersama dengan tubuh bumi yang berada dibawahnya. Pajak yang dikenakan kepada mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah pajak bumi dan bangunan (PBB).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat didefinisikan sebagai iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan (Rahman, 2011). Dasar yang digunakan untuk mengenakan pajak bumi dan bangunan ini adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. NJOP sendiri ditentukan melalui perbandingan harga objek pajak dengan objek lain yang

sejenis atau nilai perolehan baru atau nilai jual pengganti.

Saat ini untuk jenis pajak ini penilaian yang dilakukan oleh petugas dilakukan secara massal (Mass Appraisal). Keadaan ini disebabkan oleh kurangnya tenaga dan biaya serta objek pajak yang luas dan besarnya jumlah objek pajak. Penilaian secara massal ini memiliki kelemahan dimana kurang akuratnya data dan kurang seragamnya tingkat penilaian dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Pembangunan yang terjadi di Kota Tanjungpinang selama beberapa tahun terakhir yang dapat dilihat dari pesatnya pembangunan baik komersil maupun pemerintahan dengan dibangunnya gedung gedung pemerintah, pertokoan, hingga perumahan mengakibatkan tanah mengalami kenaikan harga sebagai efek positif dari tingginya angka permintaan atas tanah tersebut. Kenaikan tanah ini terutama dirasakan pada daerah yang semula masih belum berkembang namun saat ini mengalami perkembangan yang pesat.

Perkembangan yang cukup pesat ini menyebabkan kenaikan permintaan atas berbagai property pada pasar property. Sejalan dengan hal tersebut sebenarnya awal pula pemerintah mengeluarkan peraturan menteri keuangan (PMK) no 208/PMK.07/2018 yang dijelaskan diatas adalah tentang kajian pada pasal 79 Undang-Undang No.28 tahun 2009 yang mengamanatkan NJOP sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan yang besarnya ditetapkan oleh kepala daerah setiap 3 tahun sekali. Pemerintah daerah yang tidak melakukan pemutakhiran data dengan keadaan terkini, dan tetap menggunakan nilai NJOP pada taksiran yang sudah tidak relevan akan mengalami kehilangan potensi terhadap penerimaan pajak yang seharusnya masih bisa digali lagi. Secara idealnya nilai tanah dan bangunan akan terus meningkat. Sisi ini yang dianggap sebagai kerugian pajak jika tidak dilakukan pemutakhiran data dengan cara yang tepat.

Dengan menggunakan data NJOP lama, mungkin saja pajak bumi dan bangunan yang dikenakan berada di bawah nilai sebenarnya. NJOP yang seharusnya bisa jadi cerminan harga transaksi atas objek tanah dan bangunan akhirnya tidak dapat melaksanakan perannta, baik dalam transaksi perdagangan maupun transaksi perpajakan.

Padahal jika dilihat, semenjak pemberlakuan pengalihan wewenang pemungutan pajak PBB perkotaan dan pedesaan dari Direktorat Jenderal Pjak kepada Pemerintah Daerah, seharusnya pos pajak ini dapat memmberikan pemasukan yang signifikan pada kas daerah. Namun, kenyataannya pada tahun 2019 menurut data resmi yang diliris oleh BPPRD dari seluruh sektor pajak yang dikelola oleh Pemerintah Kota Tanjungpinang hanya pada sector PBB saja yang tidak mampu tereralisasi sesuai target yang dianggarkan dimana target yang telah ditetapkan sebesar Rp.10.700.000.000 namun yang tercapai hanya Rp.10.552.000.000, kekurangan Rp.148.000.000 dengan total WP sekitar 99.000 ribu orang.

Pihak BPPRD pun menyampaikan bahwa tidak dimenampik bahwa yang menjadi penyebab tidak tercapainya target pajak PBB ini dikarenakan pihaknya belum melakukan pemutakhiran data sejak penyerahan PBB P2 dari Direktorat Jendral Pajak kepada BPPRD kota Tanjungpinang.

Selain perlunya memperhatikan tingkat akurasi penilaian, penentuan NJOP juga perlu memperhatikan pemenuhan asas keadilan. Distribusi keadilan pada pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan ini khususnya dalam arti keadilan horizontal masyarakat bahwa property dengan nilai pasar yang sama ditentukan NJOPnya pada tingkat yang sama pula. Sedangkan untuk keadilan vertical terpenuhi apabila ada kesamaan nilai rasio antara NJOP dengan harga pasar pada objek pajak bernilai tinggi dan objek pajak bernilai rendah.

Assessment sales ratio merupakan salah satu alat yang dapat digunakan secara luas

untuk mengevaluasi masalah yang kaitannya dengan pajak bumi dan bangunan, baik itu menyangkut penetapan, keseragaman maupun keadilan. Selain itu, *assessment sales ratio* dapat digunakan untuk melihat berbagai permasalahan seputar analisis pasar, penyelesaian keberatan prosedur penilaian maupun masalah lainnya. Metode ini sendiri akan membandingkan antara nilai jual objek pajak (NJOP) sebagai terhadap nilai *property* berdasarkan nilai pasarnya.

Assessment sales ratio memungkinkan pengujian atas keakuatan NJOP tanah dan bangunan yang ada pada PBB guna melihat tingkat potensial penerimaan pajak yang sesungguhnya dapat digali oleh pemerintah kota Tanjungpinang sekaligus memenuhi asas keadilan terhadap subjek pajak PBB tersebut. Berdasarkan uraian tersebut maka Tujuan Penelitian ini adalah untuk menganalisis tingkat akurasi penetapan njop pada pajak bumi dan bangunan terhadap nilai pasar dengan metode *assessment sales ratio* pada BPPRD kota Tanjungpinang.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam menyusun skripsi ini adalah deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif yaitu metode yang menggunakan gambaran masalah yang terjadi saat penelitian ini berlangsung dengan mengumpulkan data dari BPPRD Kota Tanjungpinang yang kemudian disusun, sehingga dapat dibuat kesimpulan dan saran dengan tujuan untuk memberikan deskripsi yang sistematis dan akurat mengenai objek yang diteliti.

1. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang digunakan diperoleh melalui observasi, wawancara dengan staf BPPRD Kota Tanjungpinang bagian Penetapan dan Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan. Data sekunder dalam penelitian

ini adalah data Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tanah kosong tahun 2021.

2. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan sumber data yang diteliti, maka sumber pengumpulan data yang penulis gunakan adalah :

Penelitian langsung (*field Research*) yang meliputi:

- a. Pengamatan dalam istilah sederhana adalah proses peneliti dalam melihat situasi penelitian.
- b. Metode dokumentasi. Penggunaan metode dokumentasi dalam penelitian ini adalah dengan mengambil data terkait proses penetapan NJOP yang ada pada PBB pada BPPRD Kota Tanjungpinang.
- c. Studi Pustaka

3. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah Objek pajak yang ada di kecamatan Tanjungpinang Timur yaitu sebanyak 61.512 Objek Pajak.

Sampling adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Dalam penelitian ini jumlah sample yang diambil merupakan seluruh objek pajak tanah kosong yang melakukan transaksi jual beli di Kecamatan Tanjungpinang Timur Kota Tanjungpinang pada periode 2021. Pengambilan sample ini dilakukan dengan teknik *purposive sampling*. Jumlah sampel dalam penelitian ini sebanyak 114 dipilih dengan beberapa kriterio khusus.

4. Tehnik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *Assessment Sales Ratio* dapat dihitung menggunakan prosedur:

1. Pehitungan *Assessment Sales Ratio*

$$ASR = AV / SV$$

2. Tendensi Sentral

Pengukuran tendensi sentral dalam studi ASR meliputi perhitungan mean, median, *weighted mean* dan *mean dibagi median*.

3. Uji Regresifitas/Progresifitas
Melalui perhitungan tendensi sentral, hasil pembagian dari mean dan weighted mean dapat menunjukkan kecenderungan regresivitas atau progresivitas.

$PRD = \text{Mean} / \text{weighted mean}$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penentuan besarnya NJOP tanah maupun bangunan untuk kondisi tanggal 1 Januari tahun pajak dilakukan melalui proses penilaian tanah dan atau bangunan. Penilaian dilakukan dengan tujuan untuk menentukan NJOP tanah maupun bangunan per Meter persegi sebagai dasar pengenaan PBB. NJOP ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Daerah (Bupati atau Walikota). NJOP tanah ditetapkan dengan satuan rupiah per meter persegi tanah sesuai lokasi tanah, yang tercermin dalam zona nilai tanah. Sementara NJOP bangunan ditetapkan berdasar besarnya biaya per meter persegi material dan upah yang melekat pada setiap komponen bangunan, yang dalam pengelolaan PBB P2 dikenal sebagai Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

Berdasarkan perhitungan ASR yang dilakukan, diketahui bahwa untuk Kecamatan Tanjungpinang Timur penetapan NJOP berdasarkan Assesment sales Ratio bila mengacu pada peraturan Direktorat Jendral Pajak maupun IAAO belum sesuai dengan nilai pasar yang ada saat ini dimana pada hasil perhitungan AR terdapat 4 Kelurahan yakni Kelurahan Pinang Kencana, Kelurahan Batu Sembilan, dan Kelurahan Kota Piring, dan Kelurahan Kampung Bulang. Selain itu nilai mean/median menunjukkan 2 Kelurahan yakni Kelurahan Pinang Kencana dan Kelurahan Batu Sembilan mengalami overassessment, satu Kelurahan yakni Kelurahan Air Raja mengalami underassessment, dan dua kelurahan yakni Kelurahan Kota Piring dan Kelurahan Kampung Bulang sudah sesuai.

Berdasarkan perhitungan PRD diketahui bahwa 2 Kecamatan Tanjungpinang Timur yaitu Kelurahan Air Raja dan Kelurahan Batu

Sembilan mengalami regresivitas sedangkan yang lainnya sudah sesuai.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang tentang Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio, maka penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Penentuan besarnya NJOP tanah maupun bangunan untuk kondisi tanggal 1 Januari tahun pajak dilakukan melalui proses penilaian tanah dan atau bangunan.
2. Berdasarkan perhitungan ASR yang dilakukan, diketahui bahwa untuk Kecamatan Tanjungpinang Timur penetapan NJOP berdasarkan Assesment sales Ratio bila mengacu pada peraturan Direktorat Jendral Pajak maupun IAAO belum sesuai dengan nilai pasar yang ada saat ini

Saran

1. Melakukan penilaian ulang (re-appraisal) terhadap kelurahan-kelurahan yang memiliki tingkat ASR rendah secara serempak bukan secara bertahap.
2. Melakukan penilaian ulang (re-appraisal) terhadap kelurahan-kelurahan yang memiliki tingkat ASR rendah secara serempak bukan secara bertahap, agar tetap sesuai dengan nilai pasar mengikuti kondisi perkembangan wilayah tersebut.
3. Meningkatkan sinergitas dengan kelurahan dan instansi terkait dalam rangka optimalisasi PAD dan kegiatan edukasi kepada masyarakat yang tingkat kesadaran pajaknya masih rendah. Sehingga proses pengelolaan PBB-P2 berjalan dengan optimal karena

- adanya partisipasi masyarakat yang meningkat.
4. Mempertahankan dan meningkatkan kinerja penilaian dengan cara melakukan verifikasi data secara teliti dan menyeluruh saat kegiatan pendataan sebelum melakukan penetapan sehingga meminimalisir kebocoran potensi pajak di kemudian hari.
- [9] Wakas, M., Karamoy, H., & Runtu, T. (2015). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Di Kecamatan Mapenget Kota Manado. *Emba*.
- [10] Zulvia, D. (2013). Analisa Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio (studi kasus pada kantor pelayanan pajak kecamatan Padang). *STIE KBP*

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Andriani, P. J. . (2013). *Akuntansi Pajak*. Salemba Empat.
- [2] Anwar, M. K. (2019). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio (Studi Kasus di Kecamatan Purworejo Kota Pasuruan Tahun 2017). Universitas Brawidjaya.
- [3] Elriza, P. (2013). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio Di Kecamatan Sario Kota Manado. Universitas Samratulangi Manado.
- [4] Indriantoro, Nur., dan Bambang, S. (2013). *Metodelogi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi & Manajemen*. BPFE. International Association of assessing Officer (IAAO). (2013). *Standard on Ratio Studies*.
- [5] Rahman, A. (2013). Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Soreang Kota Parepare. Universitas Hasanudin.
- [6] Soehardi, Fitridawati, D. (2019). Studi Identifikasi Kerusakan Lereng Kampus Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Lancang Kuning. *Jurnal Teknik Sipil*.
- [7] Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian (Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*. Alfabeta
- [8] Theresia, S. &. (2015). *Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta: Andi.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN