

ANALISIS METODE ASESSMENT SALES RATIO SEBAGAI ALAT UJI AKURASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI TERHADAP NILAI PASAR

Retno Ayu Dewi Novitawati¹, Poppy Indrihastuti^{2*}, Walburga Jolena Ida³
^{1,2}Fakultas Ekonomi, Universitas Tribhuwana Tungadewi

ABSTRACT

This research compares the selling value of Earth's tax object (NJOP) to its market value using the sales ratio assessment technique. The research was conducted in Borong District, East Manggarai Regency. This study examines the central tendency in estimating NJOP in Borong Regency within the IAAO interval (IAAO). Descriptive and quantitative research. Satar Peot Village (58.2%), Nanga Labang Village (24.7%), and Gurung Liwut Village (18.9%) did not fulfill the Directorate General of Taxes' criteria (80 percent). The mean/median and mean/weight mean of 14.4% and 11.2% do not meet IAAO standards, which are within 10% of the acceptable ratio level between 90% and 1100%, showing the tax item's selling price is still below market.

Keywords: *PBB, Sales Value of Tax Objects (NJOP), Assessment Sales Ratio, IAAO*

ABSTRAK

Penelitian ini membandingkan nilai jual objek pajak bumi (NJOP) dengan nilai pasarnya menggunakan teknik penilaian rasio penjualan. Penelitian dilakukan di Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur. Penelitian ini mengkaji tendensi sentral dalam pendugaan NJOP di Kabupaten Borong dalam interval IAAO (IAAO). Penelitian deskriptif dan kuantitatif. Desa Satar Peot (58,2%), Desa Nanga Labang (24,7%), dan Desa Gurung Liwut (18,9%) tidak memenuhi kriteria Ditjen Pajak (80 persen). Rata-rata/median dan rata-rata/berat 14,4% dan 11,2% tidak memenuhi standar IAAO yang berada dalam 10% dari tingkat rasio yang dapat diterima antara 90% dan 1100%, menunjukkan harga jual item pajak masih di bawah pasar.

Kata kunci: *PBB, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Assesment Sales Ratio, IAAO*

Article history:

Received: 7 Februari 2023

Revised: 22 Februari 2023

Accepted: 30 Maret 2023

DOI: <http://dx.doi.org/10.33366/ref.v10i2.4464>

E-mail corresponding author :
Indrihastuti@unitri.ac.id

PENERBIT:
UNITRI PRESS
Jl. Telagawarna, Tlogomas-
Malang, 65144, Telp/Fax:
0341-565500

PENDAHULUAN

Kedekatan Kabupaten Borong dengan pusat pemerintahan dan pusat kota telah meningkatkan penjualan dan akuisisi properti. Kabupaten Borong memiliki beberapa investasi di bidang angka, hotel, pariwisata, dan industri properti. Hal ini berdampak pada harga tanah di Kabupaten Borong. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-01/PJ.6/2002, kajian tentang Penilaian Rasio Penjualan dapat berkontribusi untuk mengevaluasi Pajak Bumi dan Bangunan, baik mengenai NJOP, keseragaman dan keadilan, mengidentifikasi berbagai analisis pasar, penyelesaian keberatan, prosedur penilaian, dan masalah lainnya

Banyak warga di Kecamatan Borong yang melakukan jual beli tanah di luar Nilai Jual Objek Pajak Pemerintah. Jika Nilai Jual Objek Pajak lebih rendah dari harga pasar (*under-assessment*), Pajak Bumi dan Bangunan akan lebih besar sehingga mempengaruhi penerimaan pajak bumi dan bangunan daerah. Nilai jual barang sedang diteliti untuk mengoptimalkan penerimaan negara dari pajak bumi dan bangunan, yang merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang potensial (UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). Pajak Properti (PBB). Jika Nilai Jual NJOP lebih tinggi dari Nilai Pasarnya (*over-assessment*), hal itu dapat memicu keresahan masyarakat. Banyak yang mengatakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pemerintah terlalu tinggi dan tidak memadai. Hal ini akan mempengaruhi penerimaan pajak PBB. Oleh karena itu, diperlukan penilaian NJOP Tanah Pemerintah dengan Nilai Pasar agar memenuhi standar 80 persen Ditjen Pajak dan diakui oleh semua pihak.

METODE PENELITIAN

Sugiyono (2012:13) mendefinisikan penelitian deskriptif sebagai “studi untuk menentukan nilai variabel bebas tanpa membandingkan atau mengaitkannya”. Iniberarti hal yang berkaitan dengan fenomena yang dikaji dalam penelitian ini. Lokasi diambil di Dinas Pendapatan Kabupaten Manggarai Timur untuk pendataan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan di Kantor Kecamatan Borong untuk pendataan jual beli tanah kosong di Kelurahan dan Desa-desanya di Kecamatan Borong Wilayah Manggarai Timur pada tahun 2022. Hal yang diteliti yaitu penjualan dan perolehan tanah kosong di Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur (30). Analisis ini mengambil sampel 90 transaksi tanah di Kabupaten Borong selama 2019-2021. Penelitian menggunakan total sampling. Total Sampling menyamakan sampel dengan populasi. Seluruh populasi dijadikan sampel penelitian karena jumlahnya kurang dari 100. Data bersifat kuantitatif. Dalam penelitian ini, data primer yang dikumpulkan adalah NJOP Kabupaten Borong Tahun 2019-2021 dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Timur, data kependudukan dan geografis dari Kantor Kecamatan Borong, dan beberapa data jual beli tanah dari Kantor Desa, Kantor Desa, dan PPAT/Notaris. Data sekunder berasal dari buku, jurnal, dan majalah.

PEMBAHASAN

Kecamatan Borong merupakan salah satu dari 9 Kecamatan yang ada di Kabupaten Manggarai Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Sekaligus merupakan ibukota Kabupaten Manggarai Timur. Secara administrasi Kecamatan Borong terdiri dari 3 Kelurahan dan 15 Desa. Kelurahan di Kecamatan Borong antara lain :

1. Kelurahan Kota Ndora dengan luas wilayah 20,12 km².
2. Kelurahan Satar Peot dengan luas wilayah 12,01 km².
3. Kelurahan Rana Loba dengan luas wilayah 7,07 km²

Desa di Kecamatan Borong antara lain:

1. Desa Balus Permai dengan luas wilayah 9,8 km².
2. Desa Bangka Kantar dengan luas wilayah 6,54 km².
3. Desa Benteng Raja dengan luas wilayah 11,49 km².
4. Desa Benteng Riwu dengan luas wilayah 12,52 km².
5. Desa Compang Ndejing dengan luas wilayah 5,25 km².
6. Desa Compang Tenda dengan luas wilayah 10,13 km²
7. Desa Golo Kantar dengan luas wilayah 5,01 km²
8. Desa Golo Lalong dengan luas wilayah 14,14 km²
9. Desa Golo Leda dengan luas wilayah 15,02 km²
10. Desa Gurung Liwut dengan luas wilayah 21,18 km²
11. Desa Nanga Labang dengan luas wilayah 5,34 km²
12. Desa Ngampang Mas dengan luas wilayah 10,56 km²
13. Desa Poco Rii dengan luas wilayah 10,98 km²
14. Desa Rana Masak dengan luas wilayah 11,54 km²
15. Desa Waling dengan luas wilayah 13,08 km²

Yang menjadi lokasi penelitian dalam penulisan ini yaitu Kelurahan Satar Peot, Desa Gurung Liwut, Desa Nangalabang. Alasan penulis melakukan penelitian di Kelurahan Satar Peot, Desa Gurung Liwut, Desa Nangalabang karena ketiga daerah tersebut memiliki peningkatan transaksi jual beli tanah kosong karena lokasinya berada di dekat pusat kota dan pusat Pemerintahan sehingga banyak orang berlomba-lomba untuk membeli tanah di 3 daerah tersebut. Kecamatan Borong memiliki luas wilayah 201,78 km² , dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Poco Ranaka Timur
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Laut Sawu
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Rana Mese
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Kota-Komba.

Berdasarkan data yang diperoleh dari kantor Kecamatan Borong bahwa jumlah penduduk di Kecamatan Borong tahun 2021 adalah 44.080 jiwa dengan komposisinya adalah laki-laki berjumlah 21.414 jiwa dan perempuan berjumlah 22.669 jiwa yang tersebar di 3 kelurahan dan 15 desa.

Analisis Data Studi Ratio

Nilai pasar ditunjukkan dengan harga jual yang terjadi secara wajar dengan perhitungan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Assesment Ratio}(AR) &= \frac{AI}{SI} \\ &= \frac{1.644.999.600}{5.438.663.281} \end{aligned}$$

Berdasarkan perkiraan di atas, Assesment Ratio di Kabupaten Borong masih rendah, yaitu sebesar 0,30 atau 30%, meskipun persyaratan yang diberikan oleh Direktorat Jenderal Pajak dalam Surat Edaran Nomor SE-09/PJ.06/2003 adalah 80%.

Perhitungan *Assesment Ratio* per Kelurahan dan Desa dapat dilihat pada lampiran 2, dan diperoleh hasil yang dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 1. Assesment Ratio Per Desa dan Kelurahan

Kelurahan dan Desa	AR	AR%	Keterangan
Kelurahan Sarat Peot	0,582	58,2 %	<i>Under Assesment</i>
Desa Nanga Labang	0,247	24,7%	<i>Under Assesment</i>
Desa Gurung Liwut	0,189	18,9%	<i>Under Assesment</i>

Sumber: *Data diolah*

Grafik tersebut menggambarkan bahwa tingkat penilaian di wilayah Perkotaan dan Perdesaan lebih rendah dari ambang batas Ditjen Pajak sebesar 80%, menunjukkan *under-assesment*.

Pengukuran Tendensi Sentral

Tabel 2. Pengukuran Tendensi Sentral Kecamatan Borong

Tendensi Sentral	Nilai	Keterangan
<i>AR Mean</i>	0,339	Penetapan NJOP dibawah Nilai Pasar sebesar 33,9%
<i>Median</i>	0,24	Nilai tengah AR dari semua sampel
<i>WeightedMean</i>	0,302	Nilai rata-rata NJOP terhadap Nilai Pasar
<i>Mean/Median</i>	1,41	Terjadi <i>under-assesment</i> atas penetapan NJOP
<i>Mean/Weighted Mean</i>	1,122	Terjadi <i>regresivitas</i> dalam penetapan NJOP

Sumber : *Data diolah*

Kecamatan Borong Kabupaten Manggarai Timur dipilih sebagai lokasi penelitian karena memiliki pertumbuhan wilayah yang cepat, terutama Desa Satar Peot, Gurung Liwut, dan Nanga Labang yang berdekatan dengan Pusat Pemerintahan dan Pusat Kota serta memiliki harga properti yang terus meningkat.

Berdasarkan Analisis Rasio, Rasio Penilaian di Kelurahan dan Desa di Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur berada di bawah persyaratan yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak melalui SE-09/PJ.06/2003, yang menunjukkan Rasio Penilaian yang ditetapkan oleh Pemerintah adalah 80%. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Borong tidak dapat disetujui atau mendekati harga pasar, sehingga Badan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai Timur harus mempelajari Pajak Bumi dan Bangunan lebih lanjut.

Di setiap kecamatan dan desa di Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, Assesment Ratio masih di bawah standar, menunjukkan under-assessment. Satar Peot memiliki rasio rating tertinggi, 0,582 atau 58,2%, disusul Nanga Labang dan Gurung Liwut. Rendahnya Assesment Ratio di setiap Kelurahan dan Desa di Kecamatan Borong disebabkan oleh masih banyaknya lokasi yang belum dinilai, terutama di daerah yang pertumbuhannya pesat, sehingga Dinas Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manggarai Timur mengharapkan pertumbuhan nilai jual tanah yang lebih rendah. Menurut AR Mean, Assessment Ratio Kabupaten Borong adalah 0,343%. Mean/median, mean/rata-rata tertimbang, dan 1,112 menunjukkan ketidakadilan. Hal ini menunjukkan bahwa Assesment Ratio Kabupaten Borong tidak memenuhi pedoman IAAO yang menyatakan harus berada dalam 10% dari tingkat tujuan rasio, yaitu antara 90% dan 11000%. Obyek Pajak Bumi Kabupaten Borong yang belum berpenghuni dinilai terlalu rendah. Ketidakeragaman mempengaruhi nilai jual tanah NJOP. Banyak daerah tidak dinilai.

KESIMPULAN

Dalam studi rasio, Kelurahan dan Desa di Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur tidak memenuhi Assesment Ratio yang ditetapkan Direktorat Jenderal Pajak, yaitu 80%. Assessment Ratio Satar Peot 0,582 (58,2%), Nanga Labang 0,247 (24,7%), dan Gurung Liwut 0,189. (18,9 persen). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berada di bawah harga pasar menyebabkan nilai jual yang rendah.

Nilai mean/median dan mean/bobot 1,44 dan 1,12 bersifat regresif dalam menghitung NJOP. Jika dikaitkan dengan standar IAAO, nilainya berada dalam 10% dari ambang batas rasio yang relevan antara 90% dan 1100%, menandakan harga jual di bawah nilai pasar.

DAFTAR PUSTAKA

Surat Resmi lainnya

Direktorat Jenderal Pajak Dalam Tata Cara Perhitungan Masing-Masing, *Key Performance Indicator* (KPI) Lampiran 1 SE-18/PJ.22/2006.

Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2016 Tentang Tata Cara Penilaian Untuk Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan.

- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 186/ PMK .03/2019 N Tentang Klasifikasi Objke Pajak Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan. Jakarta.
- Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-24/PJ/2016 Tentang Tata Cara Penilaian Untuk Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia .1994. Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi Dan Bangunan. Jakarta.
- Republik Indonesia. Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB NO. SE-01/PJ./6/2002 Tentang Pelaksanaan Analisis Assessment Ales Ratio Sebagai Alat Uji Akurasi Njop Bumi Terhadap Nilai Pasar Tahun 2002. Jakarta.
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-05/PJ/2020 Tentang Prosedur Pelaksanaan Penilaian Untuk Tujuan Perpajakan. Jakarta.
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-10/PJ.6/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Analisis Assesment Sales Ratio.
- Undang-Undang No .12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi Dan Bangunan