

## AKURASI PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DENGAN METODE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESOR OFFICER (IAAO) DI KECAMATAN MENTENG JAKARTA PUSAT TAHUN 2019

**Mardyantono, Inayati**

Universitas Indonesia (UI) Depok Jawa Barat, Indonesia

Email: archaku12345@gmail.com, inayati.si@ui.ac.id

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keakurasian penentuan nilai jual objek pajak bumi menggunakan metode penilaian rasio yang direkomendasikan IAAO, dan pendekatan penelitian kualitatif deskriptif dengan paradigma post-positivisme, menggunakan data transaksi jual beli properti dari sampel yang ditentukan per kelurahan di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat tahun 2019, serta didukung hasil wawancara. Penulisan ini dilatarbelakangi oleh kenaikan NJOP yang tidak rasional berkorelasi dengan harga pasar properti di kawasan Menteng. Hal ini tercermin dari hasil perhitungan rasio mean dibagi median sebesar 1,13 (113%) mengindikasikan over assessment, pada hasil mean dibagi weighted mean sebesar 1,32 (132%) mengindikasikan terjadi regresivitas. Artinya, properti bernilai rendah terhadap harga pasar ditentukan dengan prosentase yang lebih tinggi di dalam penentuan NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng. Pada pengukuran variabilitas dengan koefisien dispersi (COD) diperoleh nilai 13,24% dinilai tingkat keseragaman dengan kualitas baik, dan hasil perhitungan koefisien variabilitas (COV) diperoleh nilai 34,66%, artinya keseragaman penentuan NJOP Bumi tersebut tidak baik. Implikasi dari indikasi terjadi over assessment dan regresivitas dengan tingkat keseragaman penentuan NJOP dinilai tidak baik telah memunculkan kenaikan harga pasar yang tidak transparan sebagai akibat tidak adanya lembaga independen untuk melakukan pemantauan dan pencatatan dari nilai transaksi properti dalam penentuan NJOP terhadap harga pasar.

**Kata Kunci:** penilaian rasio; harga pasar; nilai tanah; pajak properti

### Abstract

*This study aims to determine the accuracy of determining the sale value of land tax objects using the ratio assessment method recommended by IAAO, and a descriptive qualitative research approach with a post-positivism paradigm, using property sale and purchase transaction data from a sample determined per village in Menteng District, Central Jakarta in 2019, as well as supported by the results of interviews. This writing is motivated by the increase in NJOP which is irrationally correlated with the property market price in the Menteng area. This is reflected in the results of the calculation of the ratio of the mean in the median of 1.13 (113%) indicating over assessment, the results of the mean divided by the weighted mean of 1.32 (132%) indicate regression. This means that low value property against*

*market price is determined by a higher percentage in the determination of the 2019 NJOP in Menteng District. In measuring the variability with the coefficient of dispersion (COD), a value of 13.24% was assessed for the level of uniformity with good quality, and the results of the calculation of the coefficient of variability (COV) obtained a value of 34.66%, meaning that the uniformity of determining the NJOP of the Earth was not good. The implication of the indication of over-assessment and regressiveness with the level of uniformity in determining NJOP is considered to be bad has resulted in an increase in market prices that are not transparent as a result of the absence of an independent institution to monitor and record the value of property transactions in determining NJOP against market prices.*

**Keywords:** *ratio assessment; market price; land value; property tax*

Received: 2021-09-20; Accepted: 2021-10-05; Published: 2021-10-20

## **Pendahuluan**

Pajak bumi dan bangunan di sektor perdesaan dan perkotaan menggunakan dasar pengenaannya adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan besarnya setiap tahun oleh Kepala Daerah. NJOP mencerminkan nilai pasar atau nilai transaksi jual beli. Jika penilaian keakurasiannya under assessment mengindikasikan potensi pajak yang belum optimal, sedangkan over assessment dapat mengganggu proses pemungutan pajak sehingga dibutuhkan pengawasan dalam penetapannya.

Kecamatan Menteng Jakarta Pusat dikenal sebagai kawasan elit mengalami kenaikan NJOP yang tidak rasional berakibat pemilik properti sebagiannya menjual dan sebagian lainnya tidak membayar pajak, salah satunya ditunjukkan pada properti dengan NJOP senilai Rp. 5 miliar, tetapi harga penawarannya Rp. 3 miliar. Pada tahun 2018, kenaikan NJOP di Kecamatan Menteng rata-rata 19,54 persen yang telah disesuaikan dengan harga pasar dimana kenaikan NJOP tersebut akan berkorelasi dengan harga jual properti maupun tanah kosong.

Hasil pengamatan melalui situs rumahku.com diketahui harga properti di Kecamatan Menteng tergolong mahal, berkisar Rp. 55 juta hingga Rp. 60 juta per meter persegi sehingga sepanjang tahun 2014 hingga saat ini sangat minim adanya transaksi, Atas kondisi tersebut perlu dilakukan uji keakuratan NJOP Bumi terhadap nilai pasar, atau perbandingannya serta keseragaman atau keadilan dalam penetapan NJOP di Kecamatan Menteng tahun 2019 dengan mengacu pada rekomendasi *International Association of Assesor Officer* (IAAO).

Lokasi properti menjadi faktor penentu terhadap nilai dari tanah dan/atau bangunan. Lokasi yang dekat dengan fasilitas umum sangat berbeda dibanding lokasi yang jauh dari infrastruktur perkotaan sehingga biasanya seorang penilai disewa untuk membuat penaksiran bukan nilai riil dari lokasi tanah. Untuk menguji tingkat penilaian yang memiliki kinerja baik menggunakan assessment sales ratio (ASR) yang harus memenuhi syarat, yaitu: (1) tingkat penilaian mendekati 100% dari nilai pasar, yakni penilaian yang bukan over assessment maupun under assessment, dan (2) variabilitas

koefisien disperse (COD) dan koefisien variasi (COV) tidak melebihi 20% dan 25% (Supardi & Hartoyo, 1919).

Kualitas NJOP dapat diuji dengan membandingkan NJOP terhadap harga transaksi dengan dikembangkan untuk mengukur keakurasian penetapan, tingkat kesergaman, tingkat keadilan guna memaksimalkan potensi penerimaan pajak dengan tidak mengesampingkan pemenuhan keadilan bagi wajib pajak (Prasetyo & Sholeh, 2015). Melalui pengukuran tendensi sentral dapat memberikan indikasi terjadinya under assessment atau tidak berada di dalam interval standar yang direkomendasikan IAAO (Monding & Pusung, 2017). Jika diindikasikan terjadi under assessment maka dapat disarankan untuk melakukan penilaian kembali (re-appraisal) agar penentuan NJOP lebih akurat dan dapat meningkatkan penerimaan pajak (Purnomo & Sabojono, 2016). Under assessment dapat terjadi disebabkan harga properti lebih tinggi dibandingkan NJOP (Razif & Wati, 2019).

Penetapan NJOP menjadi dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan atau disebut dengan pajak properti. Desain kebijakan pajak properti yang baik harus memenuhi syarat, yaitu: (1) dasar pengenaan (tax base), (2) identifikasi pihak yang bertanggung jawab atas pembayaran; (3) penentuan tarif pajak; (4) pembagian tugas administrasi dan pendapat pajak antar tingkat pemerintah. Cara-cara yang dapat dijadikan dasar pengenaan pajak properti, meliputi: (1) harga pasar (market value); (2) nilai barang modal (capital value/annual value); (3) penilaian pendapatan (income based valuation); (4) basis wilayah (area based); dan (5) nilai pembelian (acquisition value) (Thuronyi, 1996).

Sedangkan, hal yang harus diperhatikan dalam pajak properti adalah: (1) keadilan bagi pembayar pajak; (2) manfaat bagi pembayar pajak; (3) eliminasi kompetisi pajak atau mengurangi biaya riil atas jasa publik; (4) biaya pajak terjangkau masyarakat; (5) koordinasi pengumpulan, penilaian, penentuan dan pemungutan atas data pajak; dan (6) fiskus memiliki kompetensi (Power & Elliott, 2006). Oleh karena itu, di dalam pembuatan kebijakan pajak properti harus mempertimbangkan kategorinya, yaitu (1) merencanakan penggunaan tanah dan pembagian wilayah (land use & zoning); (2) memiliki kesepakatan pembangunan daerah dan infrastruktur publik; (3) memiliki program revitalisasi serta pelayanan perumahan dan komunitas; (4) sumber daya alam dan (5) pembangunan ekonomi (Edwards & Huddleston, 2009).

Penilaian keakurasian sebuah properti sangat dibutuhkan untuk kepentingan perpajakan. Untuk itu, tujuan penilaian yang akurat harus diselaraskan dengan standar dan/atau mempelajari terkait rancangan pengukurannya (Lang & Wilkerson, 2008). Ketidak-akurasian penilaian dapat menyebabkan berkurangnya basis pajak dan menyebabkan wajib pajak kehilangan kepercayaan pada sistem pajak properti. Permasalahan mendasar dalam pajak properti terletak pada pengenaan pajak yang didasarkan dari ketersediaan bukan berdasarkan transaksi (Payton, 2006). IAAO tahun 2017 menyatakan pajak properti menjadi komponen kunci dalam struktur pajak yang seimbang dan merata. Otoritas pajak sebagai petugas penilai secara profesional harus dapat memahami unsur-unsur yang mempengaruhi keakurasian dalam sistem perpajakan

properti. Untuk melakukan analisis keakurasian penilaian pajak properti dilakukan melalui rasio penilaian (assessment ratio), tingkat penilaian (level of assessment), NJOP PBB-P2 dalam hitungan rupiah per meter persegi, nilai/harga pasar dalam hitungan rupiah per meter persegi, nilai tanah (Purnomo & Sabijono, 2016).

Di dalam penentuan nilai atas tanah sangat berkaitan erat dengan lokasi, aksesibilitas transportasi dalam perkotaan dan kegiatan ekonomi yang dikenal sebagai central business district (CBD). CBD menjadi zona nilai diartikan sebagai kawasan perekonomian yang menjadi pusat bisnis, pendidikan, pemerintahan, hotel, rekreasi, dan lainnya yang berdampak pada peningkatan harga tanah (Levy, 1985). Menurut Follain & Jimenez, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan dipertimbangkan dalam perbandingan harga pasar adalah: (a) jenis hak tanah, (b) nilai jual pada properti; (c) pasar properti; (d) lokasi properti; (e) karakteristik fisik properti; (f) karakteristik lainnya yang mempengaruhi nilai tanah (Sutawijaya, 2004).

Studi rasio menurut IAAO (2017) didefinisikan sebagai hubungan antara penilai atau suatu nilai yang ditetapkan dengan nilai pasar. Indikator dari nilai pasar berasal dari studi rasio penjualan atau penilai yang independen untuk kepentingan publik. Pada tingkat penilaian melalui studi rasio dapat mengukur secara statistik keakurasian penilaian dengan nilai pasar secara keseluruhan. Assessment Sales Ratio merupakan perbandingan rata-rata NJOP yang sudah ditetapkan dibandingkan dengan rata-rata harga pasar (Supardi & Hartoyo, 1919). Oleh karena itu, tujuan peneliti melakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui keakurasian penilaian NJOP Bumi dengan metode assessment sales ratio yang direkomendasikan IAAO, dan mengetahui faktor yang mempengaruhi penilaian tanah terhadap nilai pasar di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat tahun 2019.

## Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan paradigma post-positivism. Paradigma post-positivism menurut (Creswell, 2016) adalah pendekatan penelitian yang dibentuk oleh data, bukti dan pertimbangan logis serta sikap objektif. Populasi penelitian yang dimaksud adalah data transaksi jual beli tanah sepanjang tahun 2019 di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, kemudian ditetapkan sampel yang diteliti sebanyak 50 data transaksi jual beli properti di Kecamatan Menteng meliputi 5 (lima) Kelurahan yaitu Kelurahan Menteng, Pegangsaan, Cikini, Gondangdia dan Kebon Sirih.

Data penelitian yang digunakan bersumber pada data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh dari dokumen dan kajian literatur. Data diperoleh dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Dinas Pajak Daerah Jakarta Pusat, buku, jurnal ilmiah. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara dan studi dokumen. Untuk melakukan analisis data digunakan teknik studi rasio merujuk standar assessment ratio yang ditetapkan pemerintah minimal 80%, pengukuran tendensi sentral terdiri dari mean, median, weighted mean, mean dibagi median, mean dibagi weighted mean, serta pengukuran variabilitas.

## Hasil dan Pembahasan

### A. Penilaian Keakurasian Penetapan NJOP Bumi terhadap Harga Pasar di Kecamatan Menteng Tahun 2019

Jakarta Pusat memiliki karakteristik beragam, mulai dari perkantoran, perumahan, komerial maupun perdagangan dengan kondisi perekonomiannya yang tumbuh pada sektor perdagangan. Pertumbuhan tersebut mendorong meningkatnya harga properti di Kecamatan Menteng yang dianggap sebagai kawasan strategis bagi perkembangan bisnis, dengan harga properti dapat mencapai Rp. 90 juta per meter persegi lebih tinggi dibandingkan rata-rata harga properti di Jakarta Pusat dengan kisaran Rp. 50 juta per meter persegi. Dari 50 sampel penelitian dapat dilakukan penilaian rasio sehingga dapat diketahui tingkat penilaian (*level assessment*) dari tiap sampel pada tiap kelurahan di Kecamatan Menteng, pada tabel berikut.

**Tabel 1**  
**Assessment Ratio per Kelurahan di Kecamatan Menteng Kelurahan Cikini**

No	Lokasi	NJOP Bmi	Harga Pasar	AR	AR%	Level AR
1	Jl. Cikini 5	Rp. 27.763.000	Rp. 47.436.170	0,585	58,5%	<i>Under</i>
2	Jl. Cilosari	Rp. 15.363.000	Rp. 42.257.053	0,363	36,3%	<i>Under</i>
3	Jl. Cikini Raya Cikini	Rp. 27.763.000	Rp. 200.000.000	0,138	13,8%	<i>Under</i>
4	Jl. Cikini Raya Cikini	Rp. 27.763.000	Rp. 64.893.617	0,427	42,7%	<i>Under</i>
5	Jl. Raden Saleh 37 Cikini	Rp. 27.763.000	Rp. 50.000.000	0,555	55,5%	<i>Under</i>
6	Jl. Raden Saleh II	Rp. 6.343.000	Rp. 12.244.898	0,518	51,8%	<i>Under</i>
7	Jl. Cilosari 24B	Rp. 15.363.000	Rp. 51.875.000	0,296	29,6%	<i>Under</i>
8	Jl. Cikini Raya 85	Rp. 27.763.000	Rp. 30.778.240	0,902	90,2%	<i>Over</i>
9	Jl. Raden Saleh II GG 3	Rp. 6.343.000	Rp. 4.767.792	1,330	133,0%	<i>Over</i>
10	Jl. Raden Saleh II GG VI	Rp. 6.343.000	Rp. 9.264.507	0,684	68,4%	<i>Under</i>

Sumber: Suku Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Administrasi Jakarta Pusat,  
Diolah Peneliti 2021

**Tabel 2**  
**Kelurahan Gondangdia**

No	Lokasi	NJOP Bumi	Harga Pasar	AR	AR%	Level AR
1	Jl. MH Thamrin Kav. 9/13	Rp. 109.420.000	Rp. 177.107.062	0,617	61,7%	<i>Under</i>
2	Jl. MH Thamrin Kav 15/40-B	Rp. 109.420.000	Rp. 688.891.428	0,158	15,8%	<i>Under</i>
3	Jl. MH. Thamrin Kav. 15/46-A	Rp. 109.420.000	Rp. 458.454.734	0,238	23,8%	<i>Under</i>
4	Jl. H. Agus Salim	Rp. 35.463.000	Rp. 77.142.857	0,459	45,9%	<i>Under</i>
5	Jl. H. Agus Salim 112	Rp. 35.463.000	Rp. 72.078.013	0,492	49,2%	<i>Under</i>
6	Jl. H. Agus Salim 106	Rp. 35.463.000	Rp. 75.421.281	0,470	47,0%	<i>Under</i>
7	Jl. H. Agus Salim 106A	Rp. 35.463.000	Rp. 81.907.050	0,432	43,2%	<i>Under</i>
8	Jl. Suwiryo 42.44.46	Rp. 27.763.000	Rp. 74.869.359	0,370	37,0%	<i>Under</i>
9	Jl. H. Agus Salim Gondangdia	Rp. 35.463.000	Rp. 75.639.175	0,468	46,8%	<i>Under</i>
10	Jl. Sumatra 8 Gondangdia	Rp. 24.265.000	Rp. 53.040.000	0,457	45,7%	<i>Under</i>

Sumber: Suku Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Administrasi Jakarta Pusat,  
Diolah Peneliti 2021.

**Tabel 3**  
**Kelurahan Kebon Sirih Tahun 2019**

No	Lokasi	NJOP Bumi	Harga Pasar	AR	AR%	Level AR
1	Jl. MH Thamrin Kavling	Rp. 109.420.000	Rp. 177.107.062	0,617	61,7%	Under
2	Jl. MH Thamrin Kavling	Rp. 109.420.000	Rp. 110.248.949	0,992	99,2%	Over
3	Jl KH Wachid Hasyim Jaksa	Rp. 49.863.000	Rp. 72.218.245	0,690	69,0%	Under
4	Jl. KH Wahid Hasyim 12F	Rp. 44.163.000	Rp. 30.405.475	1,452	145,2%	Over
5	Jl. Kebon Sirih Barat No 1	Rp. 53.555.000	Rp. 49.191.489	1,088	108,8%	Over
6	Jl. Kebon Sirih Barat No. 39	Rp. 13.363.000	Rp. 25.693.431	0,520	52,0%	Under
7	Jl. Kebon Sirih Barat F	Rp. 14.343.000	Rp. 34.367.089	0,417	41,7%	Under
8	Jl Jaksa	Rp. 16.432.000	Rp. 35.887.850	0,457	45,7%	Under
9	Jl Jaksa	Rp. 24.265.000	Rp. 27.118.644	0,894	89,4%	Over
10	Jl Jaksa	Rp. 24.265.000	Rp. 31.428.571	0,772	77,2%	Under

Sumber: Suku Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Administrasi Jakarta Pusat, Diolah Peneliti 2021

**Tabel 4**  
**Kelurahan Menteng Tahun 2019**

No	Lokasi	NJOP Bumi	Harga Pasar	AR	AR%	Level AR
1	Jl. Syamsurizal 29-A	Rp. 27.763.000	Rp. 49.353.448	0,562	56,2%	Under
2	Jl. Kendal 4 A-B	Rp. 25.995.000	Rp. 124.736.842	0,208	20,8%	Under
3	Jl. Kudus 3	Rp. 20.755.000	Rp. 33.120.229	0,626	62,6%	Under
4	Jl. Tegal 7	Rp. 24.625.000	Rp. 65.022.846	0,378	37,8%	Under
5	Jl. Imam Bonjol 44	Rp. 53.355.000	Rp. 109.367.301	0,487	48,7%	Under
6	Jl. Madiun 12	Rp. 25.995.000	Rp. 71.301.939	0,364	36,4%	Under
7	Jl. Kusuma Atmaja 49	Rp. 27.763.000	Rp. 72.687.500	0,381	38,1%	Under
8	Jl. Pekalongan 16	Rp. 25.995.000	Rp. 103.908.795	0,250	25,0%	Under
9	Jl. Tasikmalaya 19	Rp. 25.995.000	Rp. 107.349.398	0,242	24,2%	Under
10	Jl. Lembang 44	Rp. 24.625.000	Rp. 65.981.818	0,373	37,3%	Under

Sumber: Suku Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Administrasi Jakarta Pusat, Diolah Peneliti 2021

**Tabel 5**  
**Kelurahan Pegangsaan Tahun 2019**

No	Lokasi	NJOP Bumi	Harga Pasar	AR	AR%	Level AR
1	Jl. Proklamasi No. 35	Rp. 25.995.000	Rp. 71.881.188	0,361	36,1%	Under
2	Jl. Proklamasi 36A	Rp. 25.995.000	Rp. 60.439.560	0,430	43,0%	Under
3	Jl. Pegangsaan Timur 1	Rp. 30.723.000	Rp. 30.610.913	1,003	100,3%	Over
4	Jl. Pangeran Diponegoro	Rp. 30.723.000	Rp. 108.000.000	0,284	28,4%	Under
5	Jl. Tambak Pegangsaan	Rp. 12.243.000	Rp. 34.905.660	0,350	35,0%	Under
6	Jl. Tambak 21 A	Rp. 12.243.000	Rp. 42.301.587	0,289	28,9%	Under
7	Jl. Tambak 21 B	Rp. 12.243.000	Rp. 41.640.625	0,294	29,4%	Under
8	Jl. Bonang No. 25	Rp. 14.343.000	Rp. 21.496.815	0,667	66,7%	Under
9	Jl. Mendut 9	Rp. 15.363.000	Rp. 102.941.176	0,149	14,9%	Under
10	Jl. Borobudur 24	Rp. 15.363.000	Rp. 47.887.324	0,320	32,0%	Under

Sumber: Suku Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Administrasi Jakarta Pusat, Diolah Peneliti 2021

Tabel 1 menunjukkan tingkat penilaian (*level assessment*) per kelurahan di Kecamatan Menteng, yaitu di Kelurahan Cikini diperoleh hasil Under Assessment dengan nilai rasio terendah 13% terletak di lokasi Jalan Cikini Raya Cikini, dan tertinggi pada angka 133% terletak di lokasi Jalan Raden Saleh II Gang 3. Pada

kelurahan Gondangdia diperoleh hasil keseluruhan Under Assessment dengan nilai terendah pada angka 15,8% terletak di lokasi Jalan MH Thamrin Kav 15/40-B dan tertinggi pada angka 49,2% terletak di lokasi Jalan H. Agus Salim 112.

Pada kelurahan Kebon Sirih diperoleh hasil Over Assessment pada angka tertinggi 145,2% terletak di lokasi Jalan KH Wahid Hasyim 12F, sedangkan nilai Under Assessment terendah pada angka 41,7% berlokasi di Jalan Kebon Sirih Barat F. Pada Kelurahan Menteng diperoleh hasil Under Assesement dengan nilai tertinggi pada angka 62,6% terletak di lokasi Jalan Kudus 3, dan nilai terendah pada angka 20,8% terletak di lokasi Jalan Kendal 4 A-B, sedangkan pada Kelurahan Pegangsaan diperoleh hasil dominan pada level Under Assessment dengan nilai terendah pada angka 14,9% terletak di lokasi Jalan Mendut 9 dan nilai tertinggi pada angka 66,7% terletak di lokasi Jalan Bonang No. 25, pada level Over Assessment yang diperoleh di lokasi Jalan Pegangsaan Timur 1 dengan nilai pada angka 100,3%.

Adapun hasil perhitungan rasio mean per kelurahan di Kecamatan Menteng dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 6**  
**Perhitungan Assessment Ratio Mean per Kelurahan**

<b>Kelurahan</b>	<b>Jumlah <i>Assessment Ratio</i></b>	<b>Jumlah Sampel</b>
<b>Cikini</b>	5,798	10
<b>Gondangdia</b>	4,161	10
<b>Kebon Sirih</b>	7,899	10
<b>Menteng</b>	3,871	10
<b>Pegangsaan</b>	4,147	10
<b>Total Keseluruhan</b>	<b>25,876</b>	<b>50</b>
<i>Mean</i>	<b>0,5175</b>	

Sumber: Hasil Olahdata Peneliti, 2021

Tabel 6 menunjukkan hasil jumlah assessment ratio per kelurahan dari tiap rasio yang dihitung per sampel di Kecamatan Menteng sebagaimana dapat dilihat pada tabel 1 kemudian dihitung jumlah rasio per kelurahan hingga memperoleh hasil penjumlahan rasio pada Kelurahan Cikini diperoleh jumlah nilai 5,798, pada kelurahan Gondangdia diperoleh nilai 4,161, di kelurahan Kebon Sirih diperoleh nilai 7,899, di kelurahan Menteng diperoleh nilai 3,871, dan di kelurahan Pegangsaan diperoleh nilai 4,147 dari keseluruhan sampel sebanyak 50 lokasi yang diteliti sehingga didapatkan nilai Mean yaitu 0,5175. Sedangkan, median adalah teknik analisis yang digunakan untuk mengetahui angka tengah yang diperoleh tiap rasio dari 50 sampel yang digunakan dengan mengacu pada perhitungan yang ditunjukkan Tabel 1, maka dapat diperoleh angka tengah setelah diurutkan dari nilai tertinggi hingga nilai terendah pada urutan ke 25 adalah 0,457 dan urutan ke 26 adalah 0,457 maka angka tengah atau median berada pada nilai 0,457.

Weighted Mean adalah rata-rata hitung tertimbang dari suatu pengamatan yaitu jumlah keseluruhan NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng dibagi dengan jumlah Nilai Pasar dengan perolehan hasil perhitungannya. Adapun jumlah NJOP

Bumi dan Harga Pasar di Kelurahan Menteng tahun 2019 dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 7**  
**Jumlah NJOP Bumi Tahun 2019 dan Harga Pasar per Kelurahan di Kecamatan Menteng**

No	Kelurahan	Jumlah	
		NJOP Bumi	Harga Pasar
1	Cikini	188.570.000	513.517.277
2	Gondangdia	557.603.000	1.834.550.959
3	Kebon Sirih	459.089.000	593.666.805
4	Menteng	282.866.000	802.830.116
5	Pegangsaan	195.234.000	564.104.848
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>1.683.362.000</b>	<b>4.306.670.005</b>

Sumber: Hasil Olahdata Peneliti, 2021.

Berdasarkan Tabel 3 maka dapat dilakukan penghitungan *AR Weighted Mean* dengan menggunakan rumus perhitungan sebagai berikut.

$$AR\ Weighted\ Mean = \frac{1.683.362.000}{4.306.670.005}$$

$$AR\ Weighted\ Mean = 0,3909$$

Dari perhitungan tersebut, maka dapat diperoleh hasil *AR Weighted Mean* adalah sebesar 0,3909. Sedangkan Hasil perhitungan *mean* dibagi *median* adalah sebagai berikut.

$$\frac{Mean}{Median} = \frac{0,517}{0,457} = 1,13$$

Hasil perhitungan *mean* dibagi *median* adalah sebesar 1,13 (113%). Artinya, jika *mean* dibagi *media* rasionya lebih besar dari 1,10 (110%) sebagai standar yang ditetapkan oleh IAAO dapat menunjukkan indikasi *over assessment*. Terjadinya indikasi *over assessment* dalam penetapan NJOP Bumi berada di atas nilai pasar di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat. Untuk hasil perhitungan mean dibagi weighted mean adalah sebagai berikut.

$$Mean/(Weighted\ Mean) = 0,517/0,3909 = 1,32$$

Hasil perhitungan mean dibagi weighted mean adalah sebesar 1,32 (132%). Artinya, jika mean dibagi weighted mean rasionya lebih dari 1,10 (110%) merupakan indikasi terjadinya regresivitas. Dengan kata lain, properti yang lebih rendah nilai pasarnya di Kecamatan Menteng ditentukan NJOP Bumi tahun 2019 pada persentase yang lebih tinggi daripada properti (objek pajak) yang lebih tinggi nilai pasarnya.



Berdasarkan perhitungan dari mean, median, dan weighted mean yang kemudian dikembangkan dengan penambahan mean dibagi median dan mean dibagi weighted mean dengan interval 90%-110% sesuai dengan acuan penilaian yang ditetapkan oleh IAAO dapat ditunjukkan hasil pengukuran tendensi pada tabel berikut.

**Tabel 8**  
**Hasil Pengukuran Tendensi Sentral Tahun 2019**

<b>Tendensi Sentral</b>	<b>Nilai</b>	<b>Keterangan</b>
<i>AR Mean</i>	0,517	Perbandingan NJOP Bumi tahun 2019 dibandingkan dengan Nilai Pasar di Kecamatan Menteng sebesar 51,7%.
<i>Median</i>	0,457	Nilai tengah yang dihasilkan dari penetapan NJOP Bumi tahun 2019 terhadap Nilai Pasar di Kecamatan Menteng adalah 0,457
<i>Weighted Mean</i>	0,390	Bobot dari nilai rata-rata NJOP Bumi tahun 2019 terhadap Nilai Pasar di Kecamatan Menteng sebesar 0,390.
<i>Mean dibagi Median</i>	1,132	Terjadi <i>over assessment</i> atas penetapan NJOP Bumi tahun 2019 terhadap Nilai Pasar di Kecamatan Menteng dengan rasio yang ditetapkan IAAO lebih dari 110% yaitu sebesar 113%.
<i>Mean dibagi Weighted Mean</i>	1,324	Terjadi regresivitas dalam penetapan NJOP Bumi tahun 2019 terhadap Nilai Pasar di Kecamatan Menteng sesuai rasio yang ditetapkan IAAO lebih dari 1,10 (110%) yaitu sebesar 132%.

Sumber: Hasil Olahdata Peneliti, 2021

Tabel 8 dapat menunjukkan hasil pengukuran tendensi sentral atas penetapan NJOP Bumi tahun 2019 terhadap Nilai Pasar di Kecamatan Menteng dengan assessment ratio mean yang dihasilkan sebesar 0,517 (51,7%) yang berada di bawah standar yang ditentukan IAAO. Pada mean diperoleh angka 0,457 (45,7%), dan weighted mean sebesar 0,390 (39%). Ketiga penghitungan tersebut menunjukkan berada pada level rasio dengan hasil under assessment. Sedangkan dari hasil perhitungan mean dibagi median dan mean dibagi weighted mean berada pada level over assessment dan terjadi regresivitas yaitu 1,132 (113%) dan 1,324 (132%). Artinya, keberadaan properti yang lebih rendah nilai pasarnya di Kecamatan Menteng ditentukan NJOP Bumi tahun 2019 pada persentase yang lebih tinggi daripada properti (objek pajak) yang lebih tinggi nilai pasarnya di Kecamatan Menteng.

Pengukuran variabilitas bertujuan untuk menilai kinerja penilaian atau penetapan NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng dengan kriteria penilaian mengacu pada standar keakurasian penilaian yang ditetapkan oleh IAAO. IAAO menetapkan pengukuran variabilitas terdiri dari Coefficient of Dispersion (COD) dan Coefficient of Variability (COV).

Hasil pengukuran variabilitas dengan menggunakan perhitungan COD diperoleh nilai 13,243% yang dihitung dengan cara membagi rata-rata deviasi absolut dengan rasio median kemudian dikalikan dengan 100%. Rata-rata deviasi absolut didapat dengan cara mengurangkan rasio median dari setiap rasio sampel. Dari rasio pada setiap sampel kemudian menjumlahkan hasilnya dengan tidak menghiraukan nilai positif atau negatif, dan membaginya dengan jumlah sampel sebanyak 50 sampel.

Adapun perhitungan pengurangan tiap rasio dari 50 sampel dengan rasio median dari hasil Assessment Ratio sebagai perbandingan nilai NJOP Bumi tahun 2019 terhadap Nilai Pasar di Kecamatan Menteng dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 9**  
**Pengurangan Rasio Median dari Tiap Rasio Sampel**

<b>Pengurangan Tiap Rasio Sampel terhadap Median</b>		
(1,452 - 0,457)	(1,33 - 0,457)	(1,088 - 0,457)
(1,003 - 0,457)	(0,992 - 0,457)	(0,902 - 0,457)
(0,894 - 0,457)	(0,772 - 0,457)	(0,69 - 0,457)
(0,684 - 0,457)	(0,667 - 0,457)	(0,626 - 0,457)
(0,617 - 0,457)	(0,617 - 0,457)	(0,585 - 0,457)
(0,562 - 0,457)	(0,555 - 0,457)	(0,52 - 0,457)
(0,518 - 0,457)	(0,492 - 0,457)	(0,487 - 0,457)
(0,47 - 0,457)	(0,468 - 0,457)	(0,459 - 0,457)
(0,457 - 0,457)	(0,457 - 0,457)	(0,432 - 0,457)
(0,43 - 0,457)	(0,427 - 0,457)	(0,417 - 0,457)
(0,381 - 0,457)	(0,378 - 0,457)	(0,373 - 0,457)
(0,37 - 0,457)	(0,364 - 0,457)	(0,363 - 0,457)
(0,361 - 0,457)	(0,35 - 0,457)	(0,32 - 0,457)
(0,296 - 0,457)	(0,294 - 0,457)	(0,289 - 0,457)
(0,284 - 0,457)	(0,25 - 0,457)	(0,242 - 0,457)
(0,238 - 0,457)	(0,208 - 0,457)	(0,158 - 0,457)
(0,149 - 0,457)	(0,138 - 0,457)	-
<b>Jumlah Hasil Pengurangan</b>		<b>3,026</b>
<b>Jumlah Sampel</b>		<b>50</b>

Sumber: Hasil Olahdata Peneliti, 2021.

Dari jumlah hasil pengurangan pada tabel 9, kemudian dilakukan perhitungan pengukuran variabilitas dengan menggunakan Coefficient of Dispersion (COD) dapat dilihat sebagai berikut.

$$Rata - rata\ deviasi\ absolut = \frac{3,026}{50} = 0,06$$

$$COD = \frac{0,06}{0,457} \times 100\% = 13,24\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut dapat diperoleh hasil dengan nilai 13,24% artinya kriteria Coefficient of Dispersion (COD) mengacu pada standar yang ditetapkan IAAO dimana hasil menunjukkan COD < 20% dapat dinilai tingkat keseragaman penetapan NJOP Bumi tahun 2019 di wilayah Kecamatan Menteng adalah tinggi, menghasilkan kualitas yang baik dalam menentukan penilaian untuk penetapan NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng.

Hasil pengukuran variabilitas dengan menggunakan perhitungan COV dapat dihitung dengan cara membagi standar deviasi dengan mean rasio dan mengalikannya dengan 100%. Varians diperoleh dengan cara mengurangkan mean rasio dari setiap rasio, mengkuadratkan selisihnya, menjumlahkan dengan jumlah sampel dikurangi satu. Standar deviasi dihitung dengan mengakarkan varians. Adapun perhitungan varians dengan cara mengurangkan rasio mean dari tiap rasio yang dihasilkan dari perhitungan Assessment Ratio di Kecamatan Menteng dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 10**  
**Perhitungan Varians**

<b>Rasio tiap Sampel dikurangi Mean lalu Dikuadratkan</b>		
$(1,452 - 0,5175)^2$	$(1,33 - 0,5175)^2$	$(1,088 - 0,5175)^2$
$(1,003 - 0,5175)^2$	$(0,992 - 0,5175)^2$	$(0,902 - 0,5175)^2$
$(0,894 - 0,5175)^2$	$(0,772 - 0,5175)^2$	$(0,69 - 0,5175)^2$
$(0,684 - 0,5175)^2$	$(0,667 - 0,5175)^2$	$(0,626 - 0,5175)^2$
$(0,617 - 0,5175)^2$	$(0,617 - 0,5175)^2$	$(0,585 - 0,5175)^2$
$(0,562 - 0,5175)^2$	$(0,555 - 0,5175)^2$	$(0,52 - 0,5175)^2$
$(0,518 - 0,5175)^2$	$(0,492 - 0,5175)^2$	$(0,487 - 0,5175)^2$
$(0,47 - 0,5175)^2$	$(0,468 - 0,5175)^2$	$(0,459 - 0,5175)^2$
$(0,457 - 0,5175)^2$	$(0,457 - 0,5175)^2$	$(0,432 - 0,5175)^2$
$(0,43 - 0,5175)^2$	$(0,427 - 0,5175)^2$	$(0,417 - 0,5175)^2$
$(0,381 - 0,5175)^2$	$(0,378 - 0,5175)^2$	$(0,373 - 0,5175)^2$
$(0,37 - 0,5175)^2$	$(0,364 - 0,5175)^2$	$(0,363 - 0,5175)^2$
$(0,361 - 0,5175)^2$	$(0,35 - 0,5175)^2$	$(0,32 - 0,5175)^2$
$(0,296 - 0,5175)^2$	$(0,294 - 0,5175)^2$	$(0,289 - 0,5175)^2$
$(0,284 - 0,5175)^2$	$(0,25 - 0,5175)^2$	$(0,242 - 0,5175)^2$
$(0,238 - 0,5175)^2$	$(0,208 - 0,5175)^2$	$(0,158 - 0,5175)^2$
$(0,149 - 0,5175)^2$	$(0,138 - 0,5175)^2$	-
<b>Jumlah Hasil Varians</b>		<b>1,578364</b>
<b>Jumlah Sampel</b>		<b>50</b>

Sumber: Hasil Olahdata Peneliti, 2021

Perhitungan dari *Coefficient of Variation* (COV) dapat dilihat sebagai berikut.

$$\text{Varians} = \frac{1,578364}{(50 - 1)} = 0,032211$$

$$\text{Standar deviasi} = \sqrt{0,032211} = 0,1794$$

$$COV = \frac{0,1794}{0,5175} \times 100\% = 34,667\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan pengukuran variabilitas dengan menggunakan COD diperoleh hasil penetapan NJOP Bumi 2019 di Kecamatan Menteng kategori seragam dengan hasil kurang dari 20% yaitu 13,24%, sedangkan pada hasil perhitungan variabilitas dengan menggunakan COV lebih tinggi dibandingkan dengan COV dengan memperoleh hasil melebihi dari 25% dengan diperoleh hasil yaitu 34,667% artinya keseragaman penentuan nilai NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng dapat dikatakan tidak baik.

Dari hasil analisis terhadap keakurasian penilaian dalam penentuan NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng dengan menggunakan metode assessment ratio sesuai dengan acuan yang ditetapkan IAAO menunjukkan bahwa penentuan NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng melalui perhitungan mean, median dan weighted mean berada dalam kategori under assessment dimana penentuan NJOP Bumi tahun 2019 berada di bawah Harga Pasar.

Sedangkan dari perhitungan pada mean dibagi median, dan mean dibagi weighted mean menunjukkan terjadi over assessment dan regresivitas dimana penetapan NJOP Bumi tahun 2019 berada di atas harga pasar akan tetapi dinilai atas keberadaan objek pajak yang nilainya lebih rendah dari harga pasar ditentukan NJOP Bumi dengan prosentase lebih tinggi dibandingkan dengan objek pajak yang lebih tinggi dari harga pasar di Kecamatan Menteng. Sehingga pada hasil pengukuran variabilitas COD dinilai seragam tetapi pada pengukuran variabilitas COV nilai keseragaman dalam penentuan NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng dinilai tidak baik.

Atas kondisi temuan yang telah dilakukan melalui analisis perhitungan assessment sale ratio dalam penelitian ini, kemudian peneliti akan melakukan analisis terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dalam penetapan NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng dengan memperoleh hasil keseragaman yang tidak baik karena melebihi 25% sebagaimana acuan yang ditetapkan oleh IAAO dan sejalan dengan pendapat McLure dalam Ehtisam & Brosio (2004) dapat diartikan sebagai kelemahan yang dimiliki tanah sebagai objek pajak terhadap harga pasar.

#### **B. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah terhadap Harga Pasar dalam Penentuan NJOP Bumi di Kecamatan Menteng Tahun 2019**

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 208/PMK.07/2018 dijelaskan petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya, perbandingan yang dilakukan adalah meliputi beberapa faktor, yaitu: (1) Lokasi, (2) Aksesibilitas; (3) Waktu Transaksi; (4) Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran); (5) Penggunaan tanah; (6) Elevasi; (7) Lebar depan (terutama untuk objek komersil); (8) Bentuk tanah; (9) Jenis hak atas tanah, dan lain sebagainya.

Untuk besarnya penyesuaian yang akan digunakan, sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

#### 1. Jenis Hak Tanah

Suatu tanah memiliki nilai ketika mendapat status hak tanah sehingga terdapat kemungkinan di atas tanah tersebut didirikan bangunan (Eckert & Kunkel, 1990). Di kawasan Menteng, di satu pihak, kenaikan harga tanah mendatangkan keuntungan bagi pemilik tanah sebagai *capital gain*, di lain pihak, bagi pemerintah memperoleh keuntungan dari kenaikan harga tanah melalui penerimaan pajak. Hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat beberapa jenis, yaitu hak milik (SHM), hak guna bangunan (HGB), hak pakai.

Di dalam melakukan penilaian atas tanah, menurut Heru Supriyanto selaku Penilai Independen, mengatakan bahwa “jenis hak atas tanah tidak terlalu banyak berpengaruh disebabkan sulit untuk menghitungnya dari setiap komponen yang ada pada hak atas tanah. Karena setiap komponen tersebut memiliki kontribusinya yang berbeda-beda sehingga untuk dinominalkan menjadi sulit. Contoh, terdapat dua kavling tanah. Pada kavling yang satu berstatus SHM, sedangkan kavling disebelahnya berstatus HGB dengan masa berlakunya habis. Jika masa berlakunya habis menjadi hak negara. Selain itu juga terdapat peningkatan HGB ke SHM hanya dapat dilakukannya oleh Notaris/PPAT untuk kemudian didaftarkan ke BPN. Tetapi itu merupakan penilaian individual. Jika penilaian masal tidak berpengaruh.”

Menurut Hery Rahardjo, selaku Petugas Pajak (Fiskus) mengatakan bahwa, “hak yang melekat pastinya berpengaruh pada transaksi jual beli. Misalnya, hak milik kalau suatu bangunan atau tanah dimana sertifikatnya sudah Hak Milik, dipastikan harga jualnya akan menjadi mahal daripada hanya memiliki jenis Hak Pengelolaan maupun Hak Guna Bangunan.” Di sisi lain, menurut Annisah, selaku Wajib Pajak Rumah Pribadi di kawasan Menteng, berpendapat bahwa, “Hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan, jangan dikarenakan karena jenis haknya telah bersertifikat dan nilai tanah dinaggap mahal, lalu bisa langsung dijual.”

Dalam pandangan ahli/pakar perpajakan, Hasan Rachmany mengatakan bahwa “hak yang melekat pada tanah biasanya tidak memegang peran besar. Hak atas tanah tidak terlalu berpengaruh sekalipun Hak Pengelolaan dibeli oleh Pemda DKI.” Apabila dilihat dari sisi komersial menurut Indah, sebagai Wajib Pajak Badan (Hotel Novotel), mengatakan bahwa “dari sisi perusahaan, naiknya NJOP akan berkaitan dengan pengeluaran perusahaan (*expand company*). Dari sisi NJOP tinggi sebagai dasar nilai (*value*), sedangkan dari sisi hak tanah dengan status HGB yang menentukan naiknya NJOP itu sah-sah saja bagi pemerintah dalam menentukan kenaikan NJOP tersebut.”

Dari beberapa pendapat tersebut menunjukkan bahwa jenis hak tanah tidak berpengaruh terhadap harga pasar dalam penentuan NJOP. Hal ini sejalan dengan hasil perhitungan keakurasian penilaian NJOP Bumi terhadap Harga Pasar di

Kecamatan Menteng pada pengukuran tendensi sentral diperoleh hasil over assessment dan terjadi regresivitas, sedangkan pada pengukuran variabilitas terhadap tingkat keseragaman dalam penentuan NJOP Bumi terhadap harga pasar pada hasil COD termasuk kategori seragam sedangkan pada COV dapat diketahui keseragaman penentuan nilai NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng termasuk penilaian yang tidak baik.

## 2. Nilai Transaksi pada Harga Pasar atas Objek Tanah

Dilihat secara geografis, Kecamatan Menteng terletak di tengah kota, pusat bisnis dan perkantoran menjadi penyebabnya terjadinya nilai transaksi yang tinggi, menurut Heri Rahardjo, sebagai Petugas Pajak (Fiskus) mengatakan bahwa “menentukan nilai tanah di suatu wilayah pada tahap awalnya ditentukan oleh seberapa besar nilai transaksi per meter di wilayah tersebut sebagai faktor yang mempengaruhi penentuan NJOP sebagai dasar untuk propertinya kepada masyarakat di bawah harga pasar. Kecamatan Menteng secara geografis sebagai wilayah yang terletak di tengah kota, pusat bisnis, dan pusat perkantoran sebagai penyebab nilai transaksi di daerah Menteng menjadi tinggi. Karena nilai transaksinya tinggi maka berbanding lurus dalam penentuan nilai NJOP di wilayah Menteng.”

Nilai transaksi dalam jual beli properti yang terjadi di masyarakat cenderung melakukan transaksi jual beli sesuai dengan harga pasar, menurut Heru Supriyanto, sebagai Penilai Independen, mengatakan bahwa, “kalau harga pasar yang terjadi di masyarakat, secara prosedurnya dari perilaku masyarakat. Masyarakat melakukan transaksi jual beli sesuai dengan harga pasar. Contoh, harga pasar 100 juta kemudian masyarakat membayar secara kontan itu 100 juta. Akan tetapi, akan tertulis di dalam AJB (Akta Jual Beli) biasanya di bawah harga pasar. Dilihat dari NJOP, apabila nilai NJOP pada angka 60 juta, bisa saja dibuat di dalam AJB menjadi 70 juta. Jadi yang dilaporkan oleh Notaris/PPAT ke Dinas Pendapatan Daerah ke Badan Pajak dan Retribusi Daerah DKI adalah di angka 70 juta. Apabila angka 70 juta dijadikan sebagai penentu NJOP secara langsung, kalau dari sisi NJOP dengan angka 60 juta yang lama itu menjadi naik, tetapi kalau dibandingkan dengan harga pasar yang sesungguhnya itu masih di bawah.”

Menurut Annisah, sebagai Wajib Pajak Perorangan, mengatakan bahwa, “harga pasar seharusnya jangan dijadikan sebagai poin dasar karena harga pasar bukan sebagai nilai yang pasti. Kalau nilai pasar menjadi acuan sebagai objek tanah dilihat dari tujuannya. Sedangkan, nilai transaksi tidak dapat mewakili objek tanah yang berbeda-beda, baik bentuk, lokasi, luas dan urgencitas dari tanah tersebut yang mempengaruhi secara langsung terhadap harga dari setiap objek.” Sedangkan menurut Indah, sebagai Wajib Pajak Badan Hukum (Hotel Novotel), mengatakan bahwa “di dalam penilaian NJOP jika mau dilihat dari transaksi harus dilakukan pengecekan terlebih dahulu, jangan dilihat dari transaksi secara umum. Kalau bisa juga disesuaikan dengan jenis usaha dalam melakukan penilaian NJOP tersebut.”

Untuk mendekati pada keakurasian penilaian NJOP menurut Hasan Rachmany, sebagai ahli/pakar perpajakan, mengatakan bahwa, “NJOP untuk menentukan nilai atas tanah dan bangunan harus ada pihak independen yang melakukan penilaian untuk mendekati keakurasiannya. Hal ini juga semestinya dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan membentuk satu tim atau satu lembaga yang ditugaskan secara terus-menerus untuk melakukan pemantauan harga transaksi tanah di semua wilayah daerah dan dicatat dengan baik.”

Menurut pandangan Hery Rahardjo, sebagai Petugas Pajak (Fiskus) mengatakan bahwa, “Nilai transaksi di kecamatan Menteng memang tergolong nilai transaksi yang paling tinggi jika dibandingkan dengan wilayah lain yang ada di Jakarta. Karena nilai transaksinya tinggi maka berbanding lurus dalam penentuan nilai NJOP di wilayah Menteng karena terletak di tengah kota maka perputaran ekonomi di wilayah Menteng termasuk tinggi setiap tahunnya. Untuk itu, pemerintah melihat wilayah Menteng menjadi potensi yang besar di dalam perpajakan.”

Merujuk pada pendapat (Thuronyi, 1996) terhadap cara sebagai dasar yang digunakan dalam pengenaan pajak atas objek tanah, tanah dan/atau bangunan dilihat dari harga pasar (market value) yang diestimasi berbasis kewilayahan terutama pada kawasan perumahan, pusat bisnis dan perkantoran yang berada di Kecamatan Menteng sangat sulit dilakukan di Indonesia sebagai negara berkembang dalam melakukan pendataan nilai pasar karena terhadap faktor yang menghambat pada administrasi pajak yang lemah.

Jika didasarkan perhitungannya berbasis harga sewa atau jual atas objek properti yang dikembangkan pemanfaatannya ditemukan kesulitan untuk melakukan keakurasian penilaian terhadap harga tanah jika pemasaran properti mengalami penurunan. Harga pasar dapat digunakan sebagai basis pengenaan pajak dengan menghitung estimasi dari pemanfaatan objek tanah yang dihasilkan. Pada basis kewilayahan yang didasarkan pada penghitungan dari jumlah ketetapan pajak berdasarkan kewilayahan dianggap tidak adil. Keadilan bagi pembayar pajak menurut (Aris, Lumangkun, & Nugroho.R, 2014) sangat diperlukan agar semua pembayar pajak mendapat perlakuan sama dan diadministrasikan secara lengkap dan transparan. Administrasinya mencakup pada proses pengumpulan data, penilaian, proses penentuan dan pemungutan pajak.

Di dalam mengevaluasi penilaian atas properti di dalam perpajakan yang diterapkan melalui sistem self-assessed dapat dilihat dari kedilemaan pada pemilik tanah dalam menyatakan nilai tinggi berarti pembayaran PBB akan menjadi tinggi, sedangkan bila pemilik tanah menyatakan bahwa nilai tanah dalam transaksi dengan nilai rendah maka dapat dinilai rendah mampu berimplikasi terhadap harga pasar dari suatu objek atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Oleh karena itu, keakurasian penilaian NJOP PBB-P2 di Kecamatan Menteng dari faktor nilai transaksi dapat berpengaruh signifikan dalam penetapan nilai atas objek tanah dan/atau bangunan dengan melakukan upaya perbaikan pada

pengadministrasian pajak melalui pemantauan dan pencatatan secara terus-menerus terhadap nilai transaksi yang tidak didasarkan pada transaksi secara umum tetapi dapat dihitung atas pemanfaatan yang dihasilkan dari objek tanah dan/atau bangunan.

Kondisi tersebut sejalan dari adanya hasil perhitungan atas penetapan NJOP Bumi tahun 2019 terhadap harga pasar di Kecamatan Menteng dinilai over assement dan terjadi regresivitas yang dapat menunjukkan tingkat keseragamannya terdapat kelemahan atas faktor nilai transaksi yang mempengaruhi penetapan nilai jual objek pajak atas tanah dan/atau bangunan di Kecamatan Menteng. Apabila penentuan NJOP dinilai tidak baik dapat berdampak pada ketetapan PBB-P2 untuk wilayah Kecamatan Menteng.

Di dalam penetapan NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng idealnya dapat diterapkan suatu sistem yang dapat memuaskan bagi semua pihak yang berkepentingan melalui sistem yang dapat mencerminkan keadilan karena sifat progresivitasnya dimana pemilik tanah juga menjamin untuk memenuhi kewajiban perpajakan atau nilai tanah yang lebih mencerminkan pada nilai pasar yang pada akhirnya dapat diperoleh kepastian dalam jumlah pembayaran pajaknya.

### 3. Lokasi Properti

Pada prinsip *the highest and best use* terhadap kawasan Menteng menurut Hasan Rachmany, sebagai ahli/pakar perpajakan mengatakan bahwa, “sebagian besar rumah tempat tinggal di Menteng sudah terjadi perubahan dan sebagiannya lagi belum mengalami perubahan. Jika semua rumah yang ada di Menteng saat ini untuk ditempat sendiri sudah tidak layak karena sudah terlalu tinggi nilai pajaknya lalu dibisniskan atau disewakan, pemilik tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal tersebut kemudian pindah ke tempat lain. Kalau perumahan dibisniskan dapat terjadi apabila memungkinkan dari segi tata kota. Di sisi lain, banyak pemilik tanah yang dibangun rumah tempat tinggal ingin menjual karena butuh uang. Dalam kondisi tersebut, di Indonesia belum ada lembaga yang mampu menentukan harga pasar.”

Dalam pendapat Heru Supriyanto, selaku Penilai Independen, menjelaskan bahwa, “lokasi memiliki pengaruh yang besar. Lokasi yang dinilai strategis, biasanya ada kaitannya dengan fasilitas negara, jarak dengan pusat kota, jarak ke perkantoran dan berbagai macam fasilitas lainnya terkait dengan aksesibilitas. Jadi, semakin jauh jarak lokasinya dengan fasilitas-fasilitas tersebut maka nilainya semakin kecil.”

Menurut Hery Rahardjo, sebagai Petugas Pajak (Fiskus) mengatakan bahwa, “lokasi atas objek tanah di Kecamatan Menteng ditinjau dari beberapa bagian, seperti lokasi perumahan, lokasi bisnis dan lokasi perkantoran. Lokasi bisnis dan lokasi perkantoran akan memiliki potensi lebih besar nilainya kalau dibandingkan dengan perumahan karena pemerintah melihat pertumbuhan ekonomi dari sisi



yang berbeda pada tiap lokasinya. Lokasi yang strategis menjadi faktor yang penting dalam mempengaruhi nilai tanah.”

Menurut Indah, sebagai Wajib Pajak Badan (Hotel Novotel), mengatakan bahwa, “jika dilihat dari lokasi sentral dan strategis itu sudah dari dulu dinilainya sudah tinggi. Kalau dari sisi pemerintah, apabila melihat nilai tanah itu, seberapa besar kenaikannya, jadi jangan melihat lokasinya saja tetapi juga melakukan analisa atas nilai tanahnya dari harga pasaran.”

Sementara itu, menurut Annisah, selaku Wajib Pajak Perorangan, mengatakan bahwa, “faktor lokasi sangat menentukan karena harga rumah di dalam kompleks dan di jalan protokol pasti berbeda. Akan tetapi jika dilihat dari lokasi yang berada di depan dengan lokasi yang berada di dalam kompleks perumahan, NJOP nya tidak berbeda jauh. Nilai transaksi biasanya terdiri dari bangunan dan tanah sehingga terkadang faktor lokasi menjadi tidak terukur, di dalam dalam penentuan nilai tanah karena di kawasan Menteng bukan hanya sebagai sentra bisnis saja, seharusnya pemerintah memikirkan masyarakat bagaimana cara masyarakat mampu membayar PBB tersebut setiap tahunnya. Terutama bagi kawasan perumahan yang bukan untuk bisnis. Jadi, pemerintah harus lebih selektif dalam menilai setiap wilayah yang berada di kawasan Menteng, dan tidak dipukul rata nilai tanahnya karena akan menimbulkan ketidakadilan secara ekonomi dan penghasilan. Karena tidak semua warga Menteng memiliki penghasilan tetap setiap bulannya apalagi kalau rumah tersebut merupakan warisan dari orangtuanya dulu yang kehidupan ekonominya lebih baik dibandingkan hari ini.”

Letak properti menurut (Herryanto & Toly, 2013) mempunyai pengaruh kuat di dalam penentuan nilai tanah terutama pada lokasi serta aksesibilitas dalam perkotaan dan kegiatan ekonomi yang dikenal dengan istilah Central Business District (CBD). Menurut Follain & Jimenes dikutip dari (Sutawijaya, 2004) dikatakan bahwa lokasi properti menjadi faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan dipertimbangkan dalam perbandingan harga pasar. Dari perhitungan Assessment Sales Ratio di Kecamatan Menteng dari level perbandingan antara NJOP Bumi tahun 2019 dengan nilai pasar menunjukkan indikasi over assessment dan terjadi regresivitas dimana keberadaan properti yang lebih rendah nilai pasarnya ditentukan NJOP pada prosentase yang tinggi daripada properti yang lebih tinggi nilai pasarnya di Kecamatan Menteng.

#### 4. Karakteristik Fisik dan Karakteristik Lainnya

Pada karakteristik fisik objek tanah sangat tergantung pada penggunaan tanah, menurut Hasan Rachmany, sebagai ahli/pakar perpajakan, mengatakan bahwa, “tanah yang paling ideal itu adalah persegi. Artinya luas dari lebar dan panjang itu sebanding. Itu sangat ideal untuk kepentingan perumahan bahwa lebih jauh panjang ke jalan itu lebih ideal daripada melebar ke pinggir jalan. Tetapi sebaliknya, kalau untuk kepentingan bisnis, boleh jadi melebar ke pinggir jalan itu atau sederetan toko memiliki nilai lebih tinggi daripada jauh ke dalam. Ukuran

fisik objek itu sangat tergantung pada penggunaan, tetapi tetap panjang dan lebarnya itu harus sebanding. Tidak bermakna misalnya panjang 5 meter tetapi lebarnya 50 meter. Itu tidak bisa dinilai. Objek yang bernilai tinggi selayaknya dinilai lebih mendetail secara individual. Kalau tanah memang lebih layak dengan penilaian masal tetapi untuk wilayah perumahan. Kalau industri atau pertokoan di sebelahnya selayaknya individu. Secara umum penilaian tanah layaknya masal tetapi untuk daerah-daerah yang bukan komersial. Kalau komersial itu selayaknya individu. Kalau berbicara individu masih terdapat prinsip higher and best used harus dipertimbangkan pertama. Karena tidak menjadi valid indikator lain kalau prinsip higher and best used itu tidak memenuhi syarat. Prinsip ini paling penting untuk di kota-kota, industri, komersil.”

Karakteristik fisik yang dinilai dari lingkungan terhadap suatu kawasan yang telah tertata rapih dan teratur memiliki nilai properti yang tinggi, menurut Heri Supriyanto, selaku Penilai Independen, mengatakan bahwa, “dari kawasan yang sudah tertata rapih misalkan kawasan perumahan sudah teratur maka nilainya lebih tinggi. Perumahan yang bentuknya kavling yang terbagi atas kluster itu nilainya lebih tinggi lagi. Kalau perkampungan itu nilainya menjadi lebih rendah.”

Dilihat dari tekstur tanah pada suatu kawasan dengan daya resapan tinggi cenderung memiliki nilai yang rendah, menurut Hery Rahardjo, sebagai Petugas Pajak (Fiskus) mengatakan bahwa, “daya resapan tinggi biasanya digunakan untuk wilayah zonasi penghijauan. Biasanya wilayahnya cenderung rendah karena umumnya di daerah tersebut tidak diperkenankan untuk mendirikan bangunan. Selain tinggi rendahnya tanah juga terdapat potensi rawan banjir yang mempengaruhi penilaian atas tanah.”

Di dalam penentuan kenaikan NJOP menurut Raju Zen, sebagai Wajib Pajak Badan (Hotel Mercure), mengatakan bahwa, “NJOP kalau dari letak kawasan hotel ini sudah pasti lebih mahal dibandingkan kawasan lain. Jadi perlu dipertimbangkan juga pada faktor pendapatan dilihat dari pajak PB1 hotel sebagai pertimbangan dalam penilaian NJOP. Penentuan nilai NJOP kalau saran saya seharusnya tidak mengikuti harga pasar tetapi pada harga inflasi.”

Menurut Heru Rahardjo, sebagai Petugas Pajak (Fiskus), mengatakan bahwa, “nilai inflasi yang biasanya ada setiap tahunnya lalu ada beberapa faktor lainnya tergantung dari wilayah tersebut. Intinya, tiap wilayah kita terapkan sistem zonasi, dan kita lakukan penilaian secara massal. Setiap zonasi kita kelompokkan berdasarkan karakteristik yang memiliki kemiripan meskipun tidak seratus persen sama. Jadi, kita kumpulkan dari tiap zonasi lalu kita cari nilai rata-ratanya. Kami menganggap nilai tersebut dapat mewakili suatu wilayah zonasi tentunya dengan berbagai penyesuaian dari beberapa faktor-faktor pendukung lainnya sehingga mencapai nilai yang ideal dalam perpajakan.”

Penentuan kenaikan NJOP yang didasarkan dari kebijakan Gubernur menurut Indah, sebagai Wajib Pajak Badan (Hotel Novotel), mengatakan bahwa,

“komponen lainnya yang perlu dipertimbangkan seperti transaksi dari suatu jenis usaha, seperti Dispenda pasti memiliki datanya yang harus dipertimbangkan sebelum menaikkan tarif pajak PBB. Dari sisi tarif pajak PBB dapat juga melihat dari sisi peredaran omset bruto. NJOP boleh naik karena hanya sebagai nilai (value).”

Penentuan tarif pajak berpengaruh atas nilai yang ditetapkan, menurut Hasan Rachmany, sebagai ahli/pakar perpajakan, mengatakan bahwa, “tarif itu dalam bahasa lain sama dengan nilai. Mau tarif berapa pun, kalau nilai sudah ada, itu akan berpengaruh. Jadi mengenai nilai itu harus menjadi pertimbangan yang paling matang sehingga tidak begitu jauh disparitasnya antara pemikiran masyarakat dengan pemikiran pemerintah. Begitu nilai ditetapkan, masyarakat dapat memaklumi. Ini karena nilai yang lebih kurang karena pertimbangan faktor a, b, c. tetapi kalau menurut masyarakat tidak masuk akal tidak bisa terimplementasi, bisa jadi ketetapan pajak menjadi tunggakan pajak sepanjang masa. Tarif menjadi salah satu kenyamanan.”

Berdasarkan beberapa pendapat tersebut menunjukkan adanya karakteristik fisik objek atas tanah yang berpengaruh terhadap penentuan NJOP terhadap nilai pasar yang ditentukan dari bentuk persegi yang ideal bagi objek tanah yang digunakan sebagai perumahan, lingkungan yang tertata rapih dan teratur, serta tekstur tanah yang tidak termasuk kawasan penghijauan dapat ditentukan nilainya lebih tinggi.

Sedangkan pada karakteristik lainnya, dilihat dari kebijakan pajak PBB-P2 terkait dengan penetapan tarif dan penentuan kenaikan NJOP terdapat pengaruh dalam penilaiannya pada nilai inflasi dan perlu mempertimbangkan pada faktor penghasilan masyarakat yang bermukim di kawasan Menteng yang sebagian besar menempati rumah warisan dengan kondisi ekonomi yang tidak lebih baik dibandingkan orangtuanya, serta pada faktor penghasilan pendapatan usaha atau omset bruto dari suatu usaha agar dapat dipertimbangkan di dalam penentuan besar tarif yang dapat memberikan keadilan dan kenyamanan bagi wajib pajak PBB-P2, terutama di wilayah Kecamatan Menteng.

### **C. Implikasi Hasil Keakuratan Penilaian pada Penentuan NJOP Bumi di Kecamatan Menteng 2019**

Berdasarkan hasil analisis assessment ratio menggunakan standar acuan yang ditetapkan oleh IAAO dapat ditemukan faktor peletakan dan lokasi properti yang sangat berpengaruh dalam menentukan kenaikan nilai objek pajak yang disebabkan karena tidak memiliki informasi akurat terhadap nilai transaksi properti sehingga memunculkan kenaikan harga pasar yang tidak transparan akibat dari ketiadaan lembaga independen yang ditugaskan oleh pemerintah untuk melakukan pemantauan dan pencatatan terhadap nilai transaksi properti dalam penentuan NJOP terhadap harga pasar properti di Kecamatan Menteng. Kondisi tersebut berimplikasi terhadap penetapan NJOP Bumi tahun 2019 oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di kawasan Menteng yang menghasilkan indikasi over assessment dan regresivitas sehingga

keakurasian penilaian NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng menjadi tidak baik hasil keakurasiannya.

### **Kesimpulan**

Akurasi penilaian NJOP Bumi tahun 2019 di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat dari dari perhitungan mean dibagi median dan mean dibagi weighted mean berada pada level over assessment dan terjadi regresivitas yaitu 1,132 (113%) dan 1,324 (132%). Artinya, keberadaan properti yang lebih rendah nilai pasarnya di Kecamatan Menteng ditentukan NJOP Bumi tahun 2019 pada persentase yang lebih tinggi daripada properti yang lebih tinggi nilai pasarnya. Hasil pengukuran variabilitas pada perhitungan COD diperoleh hasil kategori seragam yang kurang dari 20% yaitu 13,24%, sedangkan pada hasil perhitungan COV lebih tinggi dibandingkan dengan COV dengan memperoleh hasil melebihi dari 25% dengan diperoleh hasil yaitu 34,667% artinya keseragaman penentuan nilai NJOP Bumi tahun 2019 dikatakan tidak baik.

Hasil analisis penilaian keakurasian serta faktor peletakan dan lokasi properti yang menentukan NJOP Bumi di Kecamatan Menteng tidak didukung dengan informasi akurat mengenai nilai transaksi berimplikasi terjadinya over assesement dan yang memiliki keakurasian penilaian tidak baik. Untuk itu, Badan Pajak dan Retribusi Daerah DKI Jakarta harus melakukan peningkatan pengawasan dan pencatatan nilai transaksi dalam memperoleh keakuraian penilaian dan diharapkan menjadi potensi dalam meningkatkan penerimaan pajak.

## BIBLIOGRAFI

- Aris, Lumangkun, Augustine, & Nugroho.R, Joko. (2014). *Peranan Lembaga Adat Dalam Penyelesaian Konflik Lahan Pada Hutan Adat Di Desa Engkode Kecamatan Mukok Kabupaten Sanggau*. [Goggle Scholer](#)
- Creswell, John W. (2016). *Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, Dan Campuran*. Yogyakarta: *Pustaka Pelajar*, 5. [Goggle Scholer](#)
- Eckert, Kristin A., & Kunkel, Thomas A. (1990). High Fidelity Dna Synthesis By The Thermus Aquaticus Dna Polymerase. *Nucleic Acids Research*, 18(13), 3739–3744. [Goggle Scholer](#)
- Edwards, Mary M., & Huddleston, Jack R. (2009). Prospects And Perils Of Fiscal Impact Analysis. *Journal Of The American Planning Association*, 76(1), 25–41. [Goggle Scholer](#)
- Herryanto, Marisa, & Toly, Agus Arianto. (2013). Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Kegiatan Sosialisasi Perpajakan, Dan Pemeriksaan Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Penghasilan Di Kpp Pratama Surabaya Sawahan. *Tax & Accounting Review*, 1(1), 124. [Goggle Scholer](#)
- Lang, W. Steve, & Wilkerson, Judy R. (2008). Accuracy Vs. Validity, Consistency Vs. Reliability, And Fairness Vs. Absence Of Bias: A Call For Quality. *Online Submission*. [Goggle Scholer](#)
- Levy, John M. (1985). *Urban And Metropolitan Economics*. Mcgraw-Hill College. [Goggle Scholer](#)
- Monding, Romario O. H., & Pusung, Rudy J. (2017). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Paal Dua Kota Manado. *Jurnal Emba: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 4(4). [Goggle Scholer](#)
- Payton, Seth. (2006). A Spatial Analytic Approach To Examining Property Tax Equity After Assessment Reform In Indiana. *Journal Of Regional Analysis & Policy*, 36(2), 182–193. [Goggle Scholer](#)
- Power, Chris, & Elliott, Jane. (2006). Cohort Profile: 1958 British Birth Cohort (National Child Development Study). *International Journal Of Epidemiology*, 35(1), 34–41. [Goggle Scholer](#)
- Prasetyo, Jarot, & Sholeh, Taufiq. (2015). Analisis Assessment Sales Ratio (Asr) Sebagai Alat Penilai Kualitas Nilai Jual Obyek Pajak (Njop). *Kiat Bisnis*, 6(1). [Goggle Scholer](#)
- Purnomo, Patrick, & Sabijono, Harijanto. (2016). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Bumi Pada Pt. Ciputra Internasional Manado Tahun 2015. *Jurnal*

*Emba: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 4(1). [Goggle Scholer](#)

Razif, Razif, & Wati, Kasnah. (2019). Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Terhadap nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio (Studi Kasus pada kecamatan Muara Satu Kota Lhokseumawe). *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 7(1), 11–22. [Goggle Scholer](#)

Supardi, Untung, & Hartoyo, Harry. (1919). *Membedah Pengelolaan Administrasi Pbb Dan Bphb: Pengalaman Di Pemerintah Pusat, Referensi Untuk Implementasi Pajak Daerah*. -. [Goggle Scholer](#)

Sutawijaya, Adrian. (2004). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Niali Jual Obyek Pajak (Njop) Pbb Di Kota Semarang. *Economic Journal Of Emerging Markets*, 9(1). [Goggle Scholer](#)

Thuronyi, Victor. (1996). Tax Law Design And Drafting. Volume I. *International Monetary Found, Washington Dc*. [Goggle Scholer](#)

---

**Copyright holder:**

Mardyantono, Inayati (2021)

**First publication right:**

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

**This article is licensed under:**

