Analisis perbandingan antara nilai jual objek pajak PBB perumahan dengan harga jual perumahan di DKI Jakarta

Uming, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=110053&lokasi=lokal>

Abstrak

Pajak properti merupakan pajak yang sedikit unik karena pengenaannya berdasarkan suatu tax base (dasar pemajakan) yaitu nilai dari kekayaan berupa real properti. Nilai itu harus ditaksir oleh pemerintah dan dijadikan dasar untuk menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini menganalisis perbandingan estimasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) properti perumahan, dengan harga jualnya yang telah terjadi melalui transaksi jual beli, khususnya yang bernilai di bawah Rp.500 juta dan di atas Rp500 juta. Sampel untuk penelitian diambil dengan metode purposive sampling dari daftar transaksi rumah di Jakarta tahun 1998 dari PT ERA Indonesia Gedung Sport Club Pantai Mutiara Jakarta.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kinerja penilaian oleh KP PBB di Jakarta, apakah ada perbedaan penilaian antara properti perumahan, yang bernilai di bawah Rp500 juta dan di atas Rp500 juta, serta apakah setiap properti perumahan telah ditetapkan pada tingkat penilaian yang sama/seragam.

Pengujian dilakukan dengan menggunakan pengukuran tendensi sentral yaitu Mean dan pengukuran variabilitas menggunakan Koefisien Variasi (COV).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk sektor perumahan di wilayah DKI Jakarta tahun 1998, pada umumnya telah ditetapkan lebih rendah dari harga jualnya (under assesment). Koefisien Variasi atas rasio NJOP dengan harga jual lebih besar dari 15%, (melebihi ukuran dan standar yang diadopsi oleh IAAO).

Hasil ini menunjukkan bahwa penilaian PBB terhadap properti perumahan tidak seragam, namun perhitungan statistik dengan menggunakan uji beda dua rata-rata menunjukkan assesment sales ratio untuk kedua kelompok objek pajak di bawah maupun di atas Rp500 juta relatif tidak berbeda.

Atas dasar penelitian tersebut assesment sales ratio pada objek pajak perumahan yang mempunyai NJOP di atas Rp500 juta masih dapat ditingkatkan sesuai dengan standard IAAO yakni 0,90 - 1.10 melalui penilaian ulang dengan suatu pertimbangan tertentu, di samping itu, dapat juga dengan meningkatkan mutu penilaian asal dengan memasukkan sebanyak mungkin formula penghitungan nilai bangunan ke dalam komputer.