

# Analisis keadilan dari perspektif penerapan assessment sales ratio dalam penilaian NJOP bumi sebagai dasar pengenaan PBB; studi empiris: kantor pelayanan PBB Bogor

Budi Santosa, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=72284&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia merupakan suatu pajak properti yang merupakan pajak objektif, yaitu pengenaannya didasarkan pada nilai objek pajak. Penetapan nilai ini dilakukan oleh fiskus berdasarkan data-data dan teknik tertentu yang tidak dapat terlepas dari unsur subjektif penilai, sehingga sering terjadi nilai yang ditetapkan oleh fiskus tidak sesuai dengan harga pasar yang sebenarnya. Penetapan yang terlalu tinggi dapat menimbulkan rasa ketidakadilan bagi wajib pajak, dan sebaliknya penetapan yang terlalu rendah dapat menyebabkan berkurangnya penerimaan pajak.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sehingga diketahui apakah penetapan tersebut telah sama dengan harga pasar wajar, overassessment atau underassessment. Selain itu juga untuk menguji secara empiris apakah penetapan NJOP tersebut sudah mencerminkan aspek keadilan baik keadilan vertikal maupun horizontal. Penelitian dilakukan di wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bogor (KPPBB Bogor) dengan membandingkan antara NJOP yang ditetapkan oleh KPPBB Bogor dengan Nilai Jual (Harga Pasar Wajar) yang data-datanya diperoleh dari Laporan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Bogor. Dari hasil analisis statistika yang sederhana ternyata bahwa penetapan NJOP di wilayah Bogor cenderung masih underassessment, sehingga penerimaan PBB masih mempunyai potensi untuk ditingkatkan. Berdasarkan ukuran Coefficient of Dispersion (COD) dan Coefficient of Variation (COV), diketahui bahwa terjadi adanya ketidakseragaman rasio penilaian atau gejala ketidakadilan horisontal.

Dari hasil analisis regresi diketahui bahwa di beberapa wilayah telah terjadi ketidakadilan vertikal baik dengan pola regresif maupun progresif.

Hasil penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi KPPBB Bogor untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang dapat digunakan baik untuk penerimaan pajak maupun untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan menciptakan keadilan yang lebih baik.