

EKONOMI



LAPORAN PENELITIAN

EKSPLORASI POTENSI LABA/RUGI PENDAPATAN PBB AKIBAT KETIDAKTEPATAN PENENTUAN NJOP

Oleh:

Ketua:

Rini Hastuti, SE.,MSi.,CA

05812001246

Anggota:

Shandy Jannifer Matitaputty, SE, MSi

05812014286

Agnes Arie Mientarry Ch, SE, MSi,CA.,BKP

05812005267

Agung Sugiarto, SE, MM, MEc,Dev,CPA

05832020123

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIKA SOEGIJAPRANATA SEMARANG**

2020

Abstraks

Salah satu faktor penting terselenggaranya pungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Sesuai dengan amanat UU No 28/2009 tentang Pajak Daerah, NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar. Tanpa penggunaan dasar yang jelas dan terukur, penentuan NJOP dapat *undervalue* atau *overvalue*. Namun jika menggunakan harga pasar yang riil berlaku dapat menimbulkan permasalahan tersendiri bagi fiskus maupun wajib pajak. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengukur berapa besarnya *tax potential loss* atau *profit* yang mungkin terjadi jika NJOP ditetapkan tidak sama dengan harga pasar. Obyek penelitian ini adalah klaster perumahan yang berlokasi di Perumahan Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III yang dinilai per tanggal penilaian. Hasil penelitian ini menunjukkan apabila nilai pasar komponen tanah Objek Penelitian adalah sebesar Rp.7.800.000,- per meter persegi sedangkan zona nilai tanah yang menjadi basis pengenaan NJOP adalah Rp.2.365.000,- per meter persegi, atau dengan kata lain besarnya NJOP hanya sebesar 30,32% dari nilai pasarnya. Kondisi ini perlu mendapatkan perhatian khusus dari stakeholders guna lebih meningkatkan kualitas *database* nilai pasar tanah, agar tercipta basis pengenaan pajak yang berkeadilan. Penelitian-penelitian selanjutnya dapat menggunakan lebih dari 1 objek penelitian dengan karakteristik properti yang berbeda.

Kata Kunci: NJOP, harga pasar, *Under/overvalued*, pendekatan biaya.

Daftar Isi

ABSTRAKS	II
DAFTAR ISI	III
DAFTAR TABEL DAN GAMBAR	IV
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 RUMUSAN MASALAH	4
1.3 TUJUAN PENELITIAN	4
1.4 MANFAAT PENELITIAN.....	4
BAB II. LANDASAN TEORI	5
2.1 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.....	5
2.2 PENENTUAN NJOP	5
2.3 CARA PENILAIAN	6
2.4 PENETAPAN.....	7
2.5 FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI PROPERTI	8
2.6 PENELITIAN TERDAHULU	9
BAB III. METODE PENELITIAN	11
3.1 SAMPEL.....	11
3.2 JENIS DATA.....	11
3.3 METODE ANALISIS	11
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	13
4.1 HASIL PENILAIAN	13
4.2 PEMBAHASAN	15
BAB V. SIMPULAN DAN SARAN	17
DAFTAR PUSTAKA	19
LAMPIRAN	21

Daftar Tabel dan Gambar

Tabel I.1. Pendapatan Daerah TA 2018 Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota	1
Tabel I.2 Rincian Komposisi Pendapatan Daerah TA 2018 secara Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota.....	2
Tabel 4.1 Gambaran Umum Objek Penilaian dan Data Pembanding.....	14
Gambar 2.1. Alur analisis Pendekatan Biaya dalam penilaian properti	6
Gambar 4.1 Output Informasi Zona Nilai Tanah.....	15

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebijakan otonomi daerah yang telah dilaksanakan secara bertahap sejak tahun 2000 membawa banyak konsekuensi pada berbagai bidang karena daerah (propinsi dan kabupaten/kota) diberi kewenangan untuk mengelola daerahnya sesuai dengan kondisi masing-masing. Salah satu kewenangan yang diberikan kepada daerah adalah bahwa daerah dapat mengatur kebijakan ekonomi daerah sesuai dengan potensi dan kondisinya masing-masing. Daerah harus pandai mencari sendiri potensi pendapatan daerah dan menggunakannya dengan optimal. Jenis pendapatan daerah sebagaimana dikategorikan dalam struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) terdiri dari: Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, dan Lain-lain Pendapatan Daerah yang Sah. Diantara ketiga jenis pendapatan daerah tersebut, Dana Perimbangan masih memberikan kontribusi terbesar bagi total pendapatan daerah baik secara rata-rata nasional, provinsi maupun kabupaten/kota. Besarnya kontribusi Dana Perimbangan menunjukkan masih tergantungnya daerah kepada pusat. Sementara besarnya kontribusi PAD menunjukkan seberapa besar kemampuan daerah dalam rangka mengoptimalkan sumber daya yang dimilikinya untuk memperoleh pendapatan daerah. Jenis-jenis pendapatan asli daerah dapat dibedakan menjadi penerimaan dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah. Dari jenis PAD tersebut, penerimaan daerah dari Pajak Daerah masih menjadi penerimaan yang dominan dan sangat diandalkan.

Tabel I.1. Pendapatan Daerah TA 2018 Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota

No	Komponen	Nasional		Provinsi		Kab/Kota	
		Rp	%	Rp	%	Rp	%
	Total Pendapatan	1.095,0 T	100,0%	331,4 T	100,0%	763,5 T	100,0%
1	PAD	269,9 T	24,6%	151,7 T	45,8%	118,2 T	15,5%
2	Dana Perimbangan	666,7 T	60,9%	156,4 T	47,2%	510,2 T	66,8%
3	Lain-lain pendapatan daerah yang sah	158,4 T	14,5%	23,3 T	7,0%	135,1 T	17,7%

Sumber: Ditjen Perimbangan (2018)

Tabel I.2 Rincian Komposisi Pendapatan Daerah TA 2018 secara Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota

No	Komponen	Nasional		Provinsi		Kab/Kota	
		Rp	%	Rp	%	Rp	%
PAD		269,9	100%	151,7	100%	118,2	100%
1	Pajak daerah	184,8	68,5%	128,5	84,7%	56,3	47,6%
2	Retribusi daerah	12,2	4,5%	1,9	1,3%	10,3	8,7%
3	Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan	8,5	3,2%	4,0	2,6%	4,5	3,8%
4	Lain-lain PAD yang sah	64,4	23,9%	17,3	11,4%	47,1	39,9%

Sumber: Ditjen Perimbangan (2018)

Dalam rangka meningkatkan kapasitas fiskal daerah demi pemerolehan dan peningkatan PAD, maka melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, daerah telah diberikan kewenangan untuk memungut pajak (*taxing power*). Salah satu jenis pajak yang diserahkan pemerintah pusat kepada daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB P2); sedangkan PBB Pertambangan, Pertanian, dan Perkebunan (PBB P3) masih dipungut oleh pemerintah pusat. Batas waktu mulai pengelolaan PBB menjadi pajak daerah waktu itu adalah 1 Januari 2014 atau jika sebelumnya daerah sudah siap menerapkan maka pungutan PBB P2 dapat langsung dilakukan oleh pemerintah daerah.

Salah satu faktor penting terselenggaranya pungutan PBB oleh pemerintah daerah adalah terkait penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP). NJOP ditetapkan setiap tiga tahun sekali melalui Perda, atau pada obyek khusus NJOP bisa ditetapkan setiap tahun. Pada dasarnya NJOP ditentukan oleh Pemda melalui serangkaian proses penilaian dari penaksiran dan pendapat yang logis, berdasarkan fakta obyektif, serta dalam waktu dan relevansi yang otentik. NJOP dapat ditentukan dari penghitungan rata-rata harga transaksi yang terjadi; jika tidak tersedia data transaksi pada wilayah tersebut maka NJOP ditentukan dengan membandingkan harga dari properti yang sejenis dan sebanding. Atau, jika data atas kedua metode tersebut tidak ada, maka NJOP ditentukan dengan nilai perolehan baru atau NJOP pengganti (dengan mengestimasi pendapatan yang dapat dihasilkan atas tanah dan bangunan tersebut). Dengan demikian

diharapkan penentuan PBB sesuai dengan amanat UU yaitu berdasarkan harga pasar. Penentuan NJOP yang lebih tinggi dari harga pasar, di satu sisi akan menyebabkan pemerintah menerima pendapatan pajak daerah yang lebih tinggi namun di sisi lain overvalue ini akan memberatkan masyarakat wajib pajak. Sebaliknya jika NJOP ditetapkan lebih rendah (undervalue) maka pemerintah akan mengalami rendahnya penerimaan pajak (tax loss) meskipun di sisi masyarakat wajib pajak akan menjadi diuntungkan. Maka perbedaan besarnya penentuan NJOP dengan harga pasar yang riil berlaku dapat menimbulkan permasalahan tersendiri bagi fiskus maupun wajib pajak.

Pemerintah Kota Semarang secara serius menggarap potensi penerimaan daerah dari PBB P2 ini dengan melakukan upaya-upaya perbaikan baik dari sisi data, manajemen, sistem pemungutan, dan sistem pelayanan. Upaya ini menunjukkan hasil positif, terbukti sebagai contohnya bahkan pada tahun 2017 realisasi penerimaan PBB Kota Semarang melampaui target yaitu sebesar 103,91% dari target (Risqi, 2018). Pada November 2018 realisasi penerimaan PBB bahkan juga sudah melebihi 50M dari target yang ditetapkan (Rismoko, 2018). Sedangkan pada tahun 2019 hingga bulan Juni, realisasi penerimaan PBB sudah mencapai 32% dari target, dibandingkan dengan 2018 pada periode yang sama realisasi penerimaan ini mengalami kenaikan (pada Juni 2018 penerimaan PBB sebesar 27% (Fajlin, 2019)).

Pencapaian tersebut memang menunjukkan peningkatan, baik secara total realisasi penerimaan pajak per tahunnya maupun peningkatan selisih realisasi dari target. Namun sebenarnya kondisi ini tidak dapat semata-mata mencerminkan potensi atau kemampuan sebenarnya terkait pungutan PBB khususnya di kota Semarang. Bisa jadi sebenarnya potensi penerimaan pajaknya jauh lebih besar, sehingga pencapaian target penerimaan PBB adalah bukan merupakan hal yang sulit. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, bahwa penentuan besarnya PBB selain tergantung pada besarnya tarif yang dikenakan, juga bergantung pada besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk masing-masing obyek pajak. Data realisasi yang selalu lebih besar dari target penerimaan PBB, tidak hanya mencerminkan keberhasilan program Pemda kota Semarang untuk menaikkan pendapatan, namun juga mencerminkan bahwa sebenarnya penerimaan PBB Kota Semarang mempunyai potensi yang lebih besar. Pemerintah daerah kota Semarang dalam hal ini, selain harus dapat meminimalisir *potential loss* yang mungkin terjadi sebagai akibat *undervalue* atas penetapan NJOP, juga harus dapat memperkirakan apakah dengan kebijakannya selama ini mampu meningkatkan kepatuhan

wajib pajak dalam membayar pajak secara tepat waktu atau justru menurunkan tingkat kepatuhan.

1.2 Rumusan Masalah

Penentuan NJOP seharusnya berdasarkan harga pasar yang ditinjau tiap tiga tahun sekali. Penentuan NJOP yang lebih rendah dari harga pasar (*undervalue*) dapat menimbulkan potensi kerugian penerimaan pajak (*tax potential loss*) bagi Pemda Kota Semarang. Sebaliknya *overvalue* juga akan memberatkan masyarakat wajib pajak meskipun bagi Pemda akan menaikkan pendapatan (*tax potential profit*). Oleh karena itu permasalahan penelitian dirumuskan menjadi: Berapa *besarnya tax potential loss* atau *profit* yang mungkin terjadi jika NJOP ditetapkan tidak sama dengan harga pasar?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk menghitung besarnya *tax potential profit* atau *loss* yang mungkin terjadi dari ketidaktepatan penetapan besarnya NJOP dengan harga pasar.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk beberapa pihak, sebagai berikut:

- a. Bagi Pemerintah Daerah Kota Semarang, penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dalam menentukan dan menetapkan NJOP secara lebih tepat dan wajar jika dibandingkan hanya dengan penggunaan nilai pasar obyek PBB sehingga dapat meminimalkan potensi kerugian pajak yang terjadi (*tax potential loss*).
- b. Bagi masyarakat wajib pajak, memberikan gambaran apakah jumlah yang dibayar sebagai pungutan PBB memang sudah selayaknya.

BAB II. LANDASAN TEORI

2.1 Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) menurut Pasal 1 ayat (37) UU nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Dalam pasal 1 tersebut juga ditemukan beberapa pengertian sebagai berikut:

- a. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
- b. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
- c. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

2.2 Penentuan NJOP

Seperti dikutip dari Ditjen Perimbangan Keuangan (2014), terdapat tiga pendekatan dalam menentukan nilai atas tanah dan bangunan, sebagai berikut:

- a. Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate atau Market Data Approach*):
adalah suatu metode untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti berdasarkan harga jual properti lain yang serupa yang telah diketahui nilai jualnya dengan cara membandingkan properti tersebut.

$$\text{Nilai Indikasi Properti} = \text{Harga jual properti} + \text{penyesuaian/adjustment.}$$

- b. Pendekatan Biaya (*The Physical Estimate atau Cost Approach atau Summation Approach*):

Merupakan metode pendekatan dengan cara memperkirakan atau menginterpretasikan biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan, menghasilkan, atau membangun properti pada masa/waktu sekarang dalam keadaan baru dikurangi dengan keausan, penyusutan, atau depresiasi properti, dan kemudian ditambah dengan perkiraan nilai tanah.

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Nilai Bangunan Baru} - \text{Penyusutan}).$$

Dalam bentuk diagram, langkah-langkah penilai properti dengan menggunakan pendekatan biaya adalah sebagai berikut:

Gambar 2.1. Alur analisis Pendekatan Biaya



Sumber: Sugiarto, 2020

Nilai properti yang dihasilkan dari pendekatan biaya, merupakan hasil penjumlahan dari nilai tanah dan nilai bangunan. Selanjutnya hasil dari penilaian ini akan dibandingkan dengan zona nilai tanah (ZNT) yang selama ini telah dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak dalam penentuan PBB.

- c. Pendekatan Pendapatan (*The Economic Estimate, Economic Approach atau Income Approach*): merupakan suatu teknik penilaian yang menghitung atau memperkirakan pendapatan bersih yang diproses/dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan/penghasilan/return dari jumlah modal tersebut.

2.3 Cara Penilaian

Mempertimbangkan jumlah objek pajak yang sangat banyak sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian yang sangat terbatas, maka penilaian dapat dilakukan dengan cara (Ditjen Perimbangan Keuangan, 2014):

- a. Penilaian Massal. Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indeks Rata-Rata (NIR) yang terdapat pada setiap zona, sedangkan NJOP bangunan dihitung

berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

b. Penilaian Individual Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria:

- 1) Luasan Objek Pajak:
 - i. Luas tanah > 10.000 M²;
 - ii. Jumlah lantai > 4 lantai; atau
 - iii. Luas bangunan > 1.000 M².
- 2) Objek Pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp.1.000.000.000,00.
- 3) Objek Pajak khusus. Pelaksanaan pendaftaran dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan Laporan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (LSPOP), sedangkan untuk data tambahan dengan menggunakan Lembar Kerja Obyek Khusus (LKOK) ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing Objek Pajak.

2.4 Penetapan

Sesuai Pasal 79 UU 28/2009, dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP. NJOP ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah. Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun. Keputusan Kepala Daerah dapat mencantumkan tabel klasifikasi nilai tanah dan bangunan dan tabel DBKB sebagai dasar penetapan NJOP tanah dan bangunan. Tabel klasifikasi dimaksud merupakan pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan. Sedangkan tabel DBKB merupakan daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.

Terhadap Objek pajak PBB-P2 yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal. Penetapan NJOP berupa tanah adalah sebesar nilai konversi setiap NIR ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah). Sedangkan NJOP berupa bangunan adalah sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan,

dan ketentuan nilai jual bangunan. Sedangkan objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual. NJOP Bumi dijumlahkan dengan NJOP Bangunan merupakan NJOP total.

Selanjutnya untuk perhitungan PBB-P2 terutang adalah mengurangkan NJOP total dengan NJOPTKP. NJOPTKP ditetapkan paling rendah Rp10.000.000,00 dan kemungkinan berbeda di setiap daerah. Setelah itu, menghitung besarnya PBB terutang dengan cara mengalikan NJOP dasar perhitungan dengan tarif PBB.

2.5 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti

Harjanto (1999:23-28) dalam Gani (2017) menjelaskan terdapat empat faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti, yaitu:

1. Permintaan dan Penawaran

Terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan perubahan permintaan dan penawaran yaitu faktor kependudukan, perubahan teknologi, perubahan selera, dan perubahan teknologi dalam membangun. Jika permintaan lebih sedikit dari penawaran properti di pasaran, maka nilai properti akan turun. Begitu pula sebaliknya, jika permintaan lebih banyak dari penawaran properti, maka nilai properti dapat menjadi naik.

2. Fisik Properti

Faktor-faktor fisik yang paling utama mempengaruhi nilai properti di antaranya adalah:

- a. Jenis dan kegunaan properti, berpengaruh terhadap lingkup pasaran bagi properti tersebut.
- b. Ukuran dan bentuk, yaitu tanah yang mempunyai luas yang ideal akan lebih menarik dan nilai per meter persegi akan menjadi lebih mahal karena suatu aktivitas dapat dijalankan lebih mudah dan ekonomis di atasnya.
- c. Konstruksi dan desain bangunan, sangat berpengaruh dalam nilai sebuah bangunan. Jenis kegunaan bangunan dan selera masyarakat yang menggunakan akan menentukan desain bangunan. Pemilihan dan pemasangan material yang baik dan sesuai dengan lingkungan akan menentukan baik tidaknya konstruksi bangunan.

3. Perletakan dan lokasi properti

- a. Perletakan, properti yang terletak di tempat yang lebih bagus akan mempunyai nilai yang lebih tinggi. Properti tersebut dapat terletak di gunung atau tepi

pantai, di pojok atau di tengah blok perumahan, di depan taman atau dekat tempat pembuangan sampah, dan sebagainya

- b. Lokasi, mempunyai pengaruh yang kuat terhadap nilai suatu properti. Nilai properti yang mempunyai bentuk fisik sama akan mempunyai nilai yang berbeda jika lokasinya tidak sama.

4. Faktor politik/kenegaraan

Faktor ekonomi, sosial, dan politik negara termasuk faktor politik/kenegaraan yang secara tidak langsung berpengaruh terhadap nilai properti. Sebagai contoh permintaan terhadap suatu properti akan turun jika sistem perundangan dalam suatu negara terlalu ketat sehingga akan berpengaruh terhadap nilai properti. Nilai properti juga sangat dipengaruhi zoning dan perencanaan tata kota.

2.6 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian sebelumnya terkait penentuan NJOP yang diacu penelitian ini adalah:

- a. Gani (2017) yang melakukan analisis Perbandingan Penilaian NJOP PBBP2 dengan Penilaian Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) di Kota Malang menemukan bahwa model penilaian massal dan individual pada penilaian NJOP PBB mempunyai tahapan proses penilaian yang hampir sama dengan penilaian individual sesuai SPI. Lebih lanjut dari hasil penelitian dengan menggunakan penilaian individual juga diketahui bahwa hasil penilaian NJOP PBB-P2 berbeda dengan hasil penilaian sesuai SPI.
- b. Ratnawati (2016) dalam penelitiannya yang berjudul Eksplorasi Penilaian Pendekatan Pasar Untuk Penentuan NJOP PBB Perusahaan di Kabupaten Pasuruan menemukan bahwa penilaian perusahaan yang dilakukan Pemda Kabupaten Pasuruan di akhir tahun 2014 dengan tujuan penentuan NJOP PBB 2015 yang merupakan pendekatan pasar belum sesuai dengan Standar Penilai Indonesia. Terdapat dua faktor yang mempengaruhi NJOP PBB tahun 2015, yaitu faktor internal yang terdiri dari lokasi objek pajak dan keadaan fisik objek penilaian serta faktor eksternal yang kebijakan pemerintah dan permintaan pasar.
- c. Sugiarto, Agung (2020) yang meneliti tax potential loss di kecamatan Pedurungan Semarang. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB untuk

jenis properti perumahan terdapat *tax potential loss* sebesar 35,36% dibanding potensi penerimaannya.

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1 Sampel

Sampel dalam penelitian ini ditentukan yakni dengan menggunakan salah satu wilayah administratif zona pajak di kota Semarang menurut peta Zona Nilai Tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya data terkait obyek PBB yang dianalisis adalah obyek PBB klaster perumahan yang berlokasi di Perumahan Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III. Untuk selanjutnya periode penelitian sesuai dengan prinsip penilaian property yang berlaku, adalah ditentukan per Tanggal Penilaian.

3.2 Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder, yaitu data tentang:

- a. Data primer: yakni berupa data harga penawaran properti yang ada pada wilayah sampel penelitian pada Tanggal Penilaian. Data primer yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah: objek penilaian berupa 1 (satu) unit rumah tinggal yang berlokasi di kompleks perumahan Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau, sedangkan 3 (tiga) data pembanding yang dipergunakan berupa 2 (dua) unit rumah tinggal dan 1 (satu) bidang tanah yang juga berada di kompleks perumahan yang sama.
- b. Data sekunder: yaitu berupa data Zona Nilai Tanah (ZNT) pada wilayah sampel pada Tanggal Penilaian, dengan menggunakan data Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikembangkan oleh Kementerian ATR/BPN. Selain itu data sekunder lain yang dipergunakan adalah data BTB (Biaya Teknis Bangunan) terbaru yang dikembangkan dan digunakan oleh MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia). Data BTB ini dipergunakan dalam proses penilaian bangunan, baik pada objek penilaian pembanding maupun pada data pembanding yang dipergunakan.

3.3 Metode Analisis

Secara umum metode analisis yang diaplikasikan dalam penelitian ini adalah metode studi kasus. Sedangkan metode penilaian atas objek yang dipergunakan adalah metoda penilaian dengan Pendekatan Biaya (Ratnawati, Djahmuri, Nurkholis; 2016). Pertama-tama objek penilaian akan dianalisis menggunakan pendekatan biaya, selanjutnya hasil dari penilaian tersebut akan dibandingkan dengan zona nilai tanah yang ada. Simpangan (deviasi)

antara hasil penilaian dengan zona nilai tanah, merupakan indikasi *tax potential (profit/loss)* dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan. Secara sistematis langkah Utama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

- a. Melakukan penilaian properti untuk sampel yang dipergunakan, menggunakan Pendekatan Biaya;
- b. Analisis perbandingan hasil penilaian dengan zona nilai tanah, untuk menghitung besarnya *tax potential loss* atau *profit* yang mungkin terjadi sebagai akibat dari ketidaktepatan penentuan NJOP dengan Nilai Pasarnya. Analisis ini dilakukan dengan membandingkan hasil penilaian secara spesifik atas bidang tanah yang menjadi sampel penelitian, dengan informasi Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikembangkan oleh Kementerian ATR/BPN yang berlaku pada Objek Penilaian pada Tanggal Penilaian.
- c. Menyimpulkan terjadinya *tax potential loss* pada zona nilai tanah yang berlaku di wilayah Objek Penilaian. Kondisi *tax loss* terjadi bilamana hasil penilaian atas nilai tanah lebih tinggi dibandingkan dengan informasi zona nilai tanah, demikian pula sebaliknya

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penilaian

Penelitian ini menggunakan klaster perumahan yang berlokasi di Perum Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III sebagai obyek penelitian. Kondisi fisik Objek Penilaian dibandingkan dengan lingkungannya mengindikasikan bahwa penggunaan *highest and best use* objek penilaian adalah pada kondisi eksisting (sebagai rumah tinggal yang berada di kompleks perumahan). Data pembanding yang dipergunakan dalam penelitian ini juga properti berupa rumah tinggal yang berada di kompleks yang sama dengan Objek Penilaian. Selanjutnya penilaian Objek Penelitian dilakukan dengan menerapkan pendekatan biaya, yang secara garis besar melibatkan dua proses utama, yakni: penentuan indikasi nilai tanah serta penentuan indikasi nilai bangunan.

Guna mendapatkan indikasi nilai pasar bangunan maka Peneliti menggunakan metode yang lazim dipergunakan oleh praktisi di bidang penilaian properti di Indonesia yaitu metode unit terpasang (*unit in place method*). Acuan *database* yang valid dan jamak dipergunakan adalah publikasi yang secara berkala dipublikasikan organisasi profesi penilai di Indonesia yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yang dikenal dengan Biaya Teknis Bangunan MAPPI (BTB-MAPPI). Berdasarkan analisis dengan mengacu pada BTB-MAPPI serta berdasarkan hasil inspeksi atas objek penilaian, maka jenis pengembangan bangunan objek penilaian dapat dikategorikan dalam jenis rumah tinggal menengah.

Penilaian bangunan objek penilaian dengan menggunakan metode unit terpasang, serta merujuk pada parameter perhitungan dalam BTB-MAPPI 2020 mengindikasikan Nilai Pasar bangunan objek penilaian sebesar Rp.340.060.000,- Perhitungan analisis penilaian bangunan objek penilaian ditampilkan dalam lampiran penelitian ini.

Langkah proses penilaian berikutnya dilakukan terhadap komponen tanah objek penilaian. Beberapa metode yang lazim dipergunakan, antara lain: metode perbandingan data pasar serta metode ekstraksi. Metode ekstraksi dipergunakan pada properti yang telah dikembangkan (terdiri dari tanah dan bangunan, bukan berupa tanah kosong) dengan mengurangkan nilai dari pengembangan (bangunan) yang ada dengan estimasi harga jual dari properti secara keseluruhan, nilai sisanya menunjukkan indikasi nilai tanah properti yang bersangkutan. Sedangkan metode perbandingan data pasar diaplikasikan dengan cara membandingkan objek penilaian dengan data pembanding; untuk perbedaan karakteristik yang

ada antar keduanya dilakukan penyesuaian, baik untuk karakteristik yang bersifat ekonomis maupun fisik.

Tiga data pembanding dipergunakan dalam penilaian atas komponen tanah objek penilaian. Penggunaan 3 data pembanding ini merupakan syarat minimal yang sekaligus menjadi praktik terbaik (*best practices*) sehari-hari dalam proses penilaian properti di Indonesia. Ketiga data pembanding yang dipergunakan dalam proses penilaian ini secara umum memiliki tingkat keterbandingan yang tinggi dengan objek penilaian. Namun demikian sebagaimana diketahui bersama bahwa tidak ada satupun properti di dunia ini yang memiliki tingkat kemiripan seratus persen, sehingga perlu dilakukan proses penyesuaian atas data pembanding yang dipergunakan agar dapat memberikan hasil indikasi nilai tanah yang valid.

Tabel 4.1 Gambaran Umum Objek Penilaian dan Data Pembanding

Parameter	Objek Penilaian	Data Pembanding 1	Data Pembanding 2	Data Pembanding 3
Jenis Properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Tanah Kosong
Lokasi	Perum Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III	Perum Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III	Perum Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau V	Perum Graha Candi Golf Cluster Green Royale Jl. Bukit Hijau I
Luas Tanah (m ²)	144	144	144	358
Luas Bangunan (m ²)	101	65	65	-
Harga Penawaran (Rp.)	?	1.450.000.000,-	1.450.000.000,-	3.450.000.000,-

Sumber: Data penelitian diolah, 2020

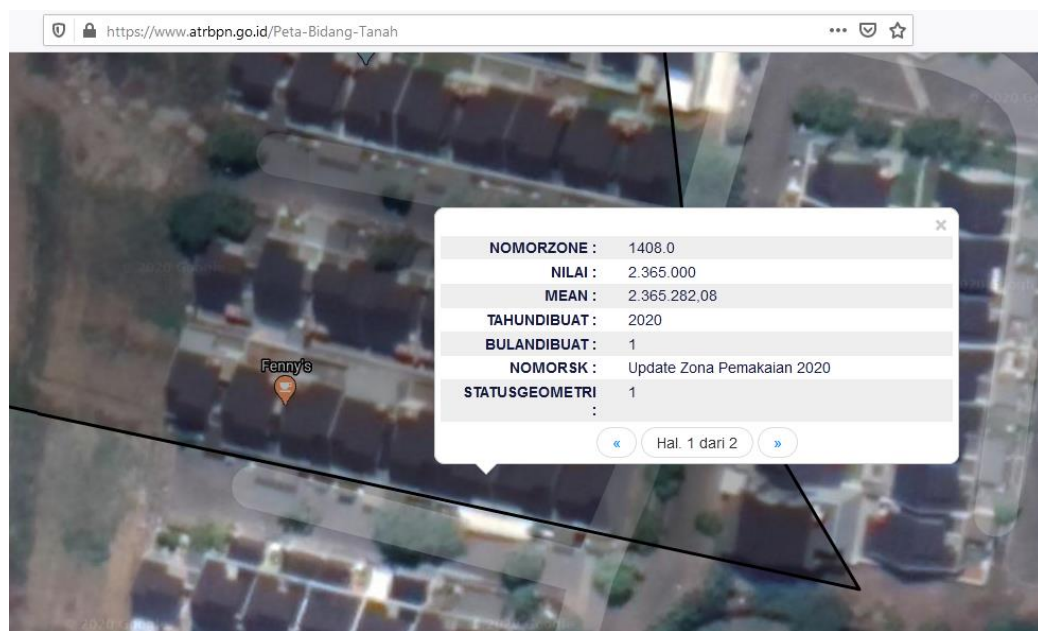
Hasil analisis mengindikasikan tingkat perbedaan karakteristik ketiga data pembanding dengan objek penilaian berkisar 0,2% sampai dengan 4,8%, adapun faktor-faktor yang diperkirakan berpengaruh pada nilai tanah (dalam praktik penilaian properti dikenal dengan istilah elemen perbandingan) serta telah disesuaikan meliputi: lebar perkerasan jalan, luas tanah dan elevasi ketinggian tanah dari permukaan jalan, dengan hasil pembobotan pada masing-masing data pembanding adalah: data pembanding 1 sebesar 48%, data pembanding 2 sebesar 48% serta data pembanding 3 sebesar 3%. Hasil akhir memperlihatkan besarnya indikasi Nilai Pasar tanah atas objek penilaian adalah sebesar Rp. 1.123.200.000,- detail perhitungan penilaian atas komponen tanah objek penilaian tersaji pada lampiran dalam penelitian ini.

Setelah kedua komponen properti diketahui nilainya, maka langkah terakhir adalah menjumlahkan indikasi nilai pasar keduanya. Hasil analisis penilaian menunjukkan bahwa

besarnya Nilai Pasar objek penilaian adalah sebesar Rp.1.463.260.000,-. Berdasarkan analisis penilaian tersebut menunjukkan pula bahwa indikasi Nilai Pasar tanah objek penilaian per meter persegi adalah sebesar Rp.7.800.000,- per meter persegi.

Dari hasil analisis penilaian yang telah dilaksanakan, Peneliti membandingkannya dengan data zona nilai tanah tahun 2020 atas objek penilaian yang diperoleh dari situs <https://www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah> (ATR-BPN, 2020) pada tanggal 20 Februari 2020, yang menginformasikan bahwa indikasi zona nilai tanah atas objek penilaian adalah sebesar Rp.2.365.000,- per meter persegi.

Gambar 4.1 Output Informasi Zona Nilai Tanah



Sumber: <https://www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah>

4.2 Pembahasan

Berdasarkan hasil penilaian atas komponen tanah Objek Penilaian yang telah dikemukakan sebelumnya, diperoleh indikasi nilai pasar tanah Objek Penilaian adalah Rp.7.800.000,- per meter persegi sedangkan indikasi nilai pasar tanah berdasarkan zona nilai tanah adalah Rp.2.365.000,- per meter persegi. Deviasi berdasarkan 2 parameter perhitungan tersebut adalah sebesar Rp.5.435.000,- per meter persegi atau mencapai Rp.782.640.000,- jika dikalikan dengan total luas tanah Objek Penelitian sebesar 144 meter persegi. Kondisi ini diperkirakan berpotensi menimbulkan *tax potential loss* atau dengan kata lain dapat disimpulkan besarnya nilai pasar tanah yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan NJOP rata-rata hanya sebesar 30,32% dari nilai pasarnya.

Perbedaan atau deviasi hasil perhitungan yang tersaji dalam penelitian ini bisa terjadi disebabkan beberapa hal utama: perbedaan metode atau teknik penilaian merupakan penyebab utama deviasi tersebut. Penentuan zona nilai tanah untuk tujuan perpajakan secara umum dilakukan menggunakan mekanisme penilaian massal (*mass valuation*), dengan berbasis pada zona nilai tanah. Objek-objek penilaian dikelompokkan menjadi satu kelompok tertentu dengan pertimbangan kemiripan karakteristik yang sama, selanjutnya kelompok objek penilaian tersebut dihitung indikasi rata-rata nilai pasar tanahnya. Hasil perhitungan indikasi rata-rata nilai pasar tanah tersebut merupakan basis penentuan zona nilai tanah. Adapun mekanisme penilaian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penilaian secara langsung per bidang tanah, sehingga hasilnya lebih spesifik dan representatif untuk menggambarkan indikasi nilai pasar atas sebuah bidang tanah.

Faktor kedua yang dapat menjadi penyebab yang menimbulkan deviasi dalam perhitungan pada penelitian ini adalah adanya potensi penentuan zona nilai tanah yang memiliki simpangan cukup tinggi pada data-data didalamnya. Zona nilai tanah yang di gunakan dalam penilaian massal pada umumnya berlaku pada tingkat kecamatan, meskipun didalamnya diklasifikasikan kembali menjadi tingkatan yang lebih kecil. Namun demikian adakalanya karakteristik properti yang ada dalam sub klasifikasi zona nilai tanah memiliki perbedaan karakteristik yang signifikan, sebagai contoh umum adalah perbedaan lebar jalan akses yang ada di depan properti. Sebuah properti yang memiliki lebar jalan akses didepannya sebesar 10 meter, tentu akan berbeda nilai pasar tanahnya apabila dibandingkan dengan properti yang memiliki lebar jalan akses 5 meter. Apabila kedua jenis properti ini masuk dalam satu sub klasifikasi zona nilai tanah, maka akan berdampak pada rentang nilai pasar tanah yang cukup tinggi (Ambarita, Subiyanto dan Yuwono; 2016).

BAB V. SIMPULAN DAN SARAN

Keberadaan pajak sebagai sumber pendapatan utama bagi sebuah negara, memiliki peran krusial dan strategis. Pemungutan pajak properti sebagai salah satu jenis pajak, secara adil dan tepat sasaran merupakan salah satu sarana distribusi dan alokasi kekayaan negara kepada masyarakat, agar kekayaan tersebut tepat sasaran dan tepat manfaat. Proses perhitungan pajak properti yang berlaku umum sampai saat ini adalah menggunakan penilaian massal mengingat luas wilayah Negara Indonesia yang sangat besar, Metode ini merupakan solusi yang paling masuk akal sampai saat ini untuk dapat menentukan besarnya pajak sesuai dengan prinsip *cost and benefit*.

Hasil penelitian ini menunjukkan apabila nilai pasar komponen tanah Objek Penelitian adalah sebesar Rp.7.800.000,- per meter persegi sedangkan zona nilai tanah yang menjadi basis pengenaan NJOP adalah Rp.2.365.000,- per meter persegi, atau dengan kata lain besarnya NJOP yang dipergunakan sebagai basis pengenaan pajak bumi baru sebesar 30,32% dari nilai pasarnya. Kondisi ini perlu mendapatkan perhatian khusus dari dinas atau regulator terkait guna lebih meningkatkan *database* nilai pasar tanah, agar tercipta basis pengenaan pajak yang berkeadilan. Langkah-langkah optimalisasi perhitungan zona nilai tanah dapat ditingkatkan dengan berbagai cara antara lain:

- a. Memperbanyak cluster penentuan zona nilai tanah, terutama pada area-area yang telah berkembang. Hal ini sekaligus untuk memberikan "perlakuan" yang adil bagi para pembayar pajak atas properti yang mereka miliki;
- b. Meningkatkan cakupan parameter atau kriteria penilaian dalam penentuan zona nilai tanah, sehingga deviasi data dalam suatu zona nilai tanah tidak terlampaui tinggi;
- c. Ekstensifikasi basis data melalui kerjasama sinergis dengan profesi-profesi yang terkait dengan proses penilaian properti.

Sebuah penelitian tidak terlepas dari adanya keterbatasan. Dalam penelitian ini setidaknya ada beberapa keterbatasan yang Peneliti identifikasi: penggunaan objek penelitian yang masih berupa satu unit properti pada satu area atau kompleks perumahan. Penelitian-penelitian selanjutnya dapat menggunakan lebih dari 1 objek penelitian dengan karakteristik properti yang berbeda (misalnya: luas tanah, lebar jalan akses, status hak tanah), untuk kemudian diuji terlebih dahulu apakah indikasi nilai tanah objek-objek penilaian tersebut berbeda secara signifikan. Apabila perbedaan hasil indikasi nilai yang dihasilkan tidak

signifikan, maka selanjutnya dapat di perbandingkan dengan zona nilai tanah yang berlaku. Dengan demikian hasilnya lebih valid dan representatif untuk menentukan *potential tax loss/profit* yang terjadi

Daftar Pustaka

- _____. 2009. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- _____. 2010. PBB dan BPHTB Dialihkan ke Daerah. <https://www.ortax.org/ortax/?mod=berita&page=show&id=10627&q=&hlm=4>. (17 Desember 2019).
- Ambarita, Saul; Sawitri Subiyanto dan Bambang Darmo Yuwono. 2016. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). *Jurnal Geodesi Undip* 5 (2): 159-167.
- Badan Informasi Geospasial. 2020. Peta Rupa Bumi Indonesia. Jakarta: Badan Informasi Geospasial.
- Fajlin, Eka Yulianti. 2019. Bapenda Kota Semarang Peroleh Rp 20 Miliar Selama Pekan Panutan PBB. <https://jateng.tribunnews.com/2019/06/20/bapenda-kota-semarang-peroleh-rp-20-miliar-selama-pekan-panutan-pbb?page=1>. (17 Desember 2019).
- Gani, Ida Fitria. 2017. Analisis Perbandingan Penilaian NJOP PBB-P2 dengan Penilaian Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) di Kota Malang. Tesis. Malang: Universitas Brawijaya.
- Institute, The Appraisal. 2013. *The Appraisal of Real Estate*. Chicago, Illinois: The Appraisal Institute.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. (2020). Diakses pada 12 Maret 2020, dari <https://www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah#>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2014. Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Jakarta: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan.
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia. 2018. Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018. Jakarta: Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia.
- Pemerintah Indonesia. 2014. Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Kementerian Keuangan Republik Indonesia – Ditjen Perimbangan Keuangan.
- Ratnawati, Ika dkk. 2016. Eksplorasi Penilaian Pendekatan Pasar Untuk Penentuan NJOP PBB Perusahaan di Kabupaten Pasuruan. *Wacana*– Vol. 19, No. 1.

- Rismoko, Afri. 2018. Penerimaan PBB Kota Semarang Lampau Target. <https://www.ayosemarang.com/read/2018/11/27/37475/penerimaan-pbb-kota-semarang-lampau-target>. (17 Desember 2019).
- Rizqi, Alif Nazzala. 2018. Penerimaan PBB Kota Semarang Capai 103%. <https://kabar24.bisnis.com/read/20180109/78/724886/penerimaan-pbb-kota-semarang-capai-103>. (17 Desember 2019).

LAMPIRAN

Uraian	Objek Penilaian	Data 1	Data 2	Data 3
Foto Lingkungan Data (tampak jalan & obyek)				
Foto Data				
Alamat		Jalan Rivera Hijau 3 No. 5 Kel. Jangli, Kec. Tembalang, Kota Semarang 50274	Jalan Rivera Hijau 5 No. 9 Kel. Jangli, Kec. Tembalang, Kota Semarang 50274	Perumahan Candi Glof, Cluster Green Royale, Jalan Bukit Hjiu 1, Kel. Jangli, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa
Titik Koordinat	7°02'15.3"S 110°26'21.3"E	07°02'15.3"S 110° 26' 21.0"E	07°02'12.6"S 110°26'24.9"E	7°02'07.9"S 110°26'26.0"E
Harga Penawaran		Rp. 1.450.000.000	Rp. 1.450.000.000	Rp. 3.450.000.000
Kemungkinan Diskon		8.6%	8.6%	13.0%
Perkiraan Transaksi		Rp. 1.325.000.000	Rp. 1.325.000.000	Rp. 3.000.000.000
Jenis Data		Penawaran	Penawaran	Penawaran
Syarat Pembiayaan		Tunai	Tunai	Tunai
Kondisi Penjualan		Normal	Normal	Normal
Pengeluaran Segera Setelah Pembelian		Tidak Diperlukan	Tidak Diperlukan	Tidak Diperlukan
--> Jika diperlukan, maka harus dijelaskan				
Perkiraan Transaksi stlh Pengeluaran Pasca Pembelian		Rp. -	Rp. -	Rp. -
Kondisi Pasar		Normal	Normal	Normal
Disertai Komponen Non-Ready	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
--> Jika ada, maka harus dijelaskan				
Perkiraan Transaksi stlh Non-Ready		Rp. -	Rp. -	Rp. -
Waktu Ekspos (Nilai Pasar)		6 s/d 12 bulan	6 s/d 12 bulan	6 s/d 12 bulan
Keterangan				
Tanggal Data		24 Februari 2020	24 Februari 2020	24 Februari 2020
Penjual		Ibu Mey	Ibu Mey	Ibu Grace
Status Sumber Data		Agan	Agan	Agan
Sumber Data		Ibu Mey (Agan)	Ibu Mey (Agan)	Ibu Grace (Agan)
--> Jika Agan, sebutkan nama instansinya				
Telepon 1		0818-05887395	0818-05887395	0811-2900929
Telepon		0818-0588xxxx	0818-0588xxxx	0811-2900xxxx
Jenis Aset		Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Tanah Kosong
TANAH				
Legalitas Tanah	HGB	Hak Guna Bangunan (HGB)	Hak Guna Bangunan (HGB)	Hak Guna Bangunan (HGB)
Luas Tanah	144 m ²	144 m ²	144 m ²	358 m ²
Lebar Muka	8 m'	8.0 m'	8.0 m'	15.0 m'
Posisi	Tengah	Interior Lot (Tengah)	Interior Lot (Tengah)	Interior Lot (Tengah)
View				
Letak terhadap Lingkungan (untuk obyek di komplek)	Tengah	Tengah	Tengah	Tengah
Bentuk Tanah	Beraturan	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang
Elevasi dari Permukaan Jalan	Lebih Tinggi	Lebih Tinggi	Lebih Tinggi	Lebih Tinggi
Tinggi Elevasi	0.5 m	0.3 m	0.3 m	0.5 m
Lebar Jalan di Depan (ROW)	10.0 m	10.0 m	10.0 m	9.0 m
Lebar Badan Jalan	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m
Kondisi Fisik Jalan	Baik	Baik	Baik	Baik
Jarak dari Aset		Sebelah Obyek Penilaian	150 m	850 m
Zoning Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
Kontur Tanah	Datar	Datar	Datar	Datar
Kondisi Lingkungan Khusus				
a. Dekat Sungai	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
b. TPU / Makam	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
c. Tempat Sampah	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
d. Tempat Ibadah	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
Indikasi Harga Tanah /m ²	Rp. 7.800.000	Rp. 7.759.804	Rp. 7.759.804	Rp. 8.379.888
BANGUNAN				
Kategori Bangunan	RUMAH MENENGAH	RUMAH MENENGAH	RUMAH MENENGAH	
Luas Bangunan	98.0 m ²	65 m ²	65 m ²	
Tahun Dibangun	2018	2016	2016	
Jumlah Lantai	1.0 Lantai	1.0 Lantai	1.0 Lantai	
Profita Developer	5.0%	5.0%	5.0%	
Indeks Lantai	0.929	0.917	0.917	
Umur Ekonomis	35 Tahun	30.0 Tahun	30.0 Tahun	
Umur Aktual	2.17 Tahun	3.8 Tahun	3.8 Tahun	
Umur Elektrik	2.17 Tahun	3.8 Tahun	3.8 Tahun	
Kondisi Fisik	Sangat Baik	Sangat Baik	Sangat Baik	
DRC BANGUNAN				
Asumsi RCN Bangunan /m ²	Rp. 3.680.000	Rp. 3.608.662	Rp. 3.608.662	
Indeks Kualitas Bangunan (JIKA ADA)		1.00	1.00	
Sarana Pelengkap	Rp. -	0.0%	0.0%	
Asumsi RCN Bangunan /m ² (cw/ SP)	Rp. -	3.608.662	3.608.662	
Penyusutan Fisik	5.6%	11.5%	11.5%	
Penyusutan Lainnya	0%	0%	0%	
Indikasi DRC Bangunan /m ²	Rp. 3.474.971	Rp. 3.193.666	Rp. 3.193.666	
URAIAN				
1. Hak Tanah (Surat Tanah)	HGB	Hak Guna Bangunan (HGB)	Hak Guna Bangunan (HGB)	Hak Guna Bangunan (HGB)
2. Syarat Pembiayaan		Tunai	Tunai	Tunai
3. Kondisi Penjualan		Normal	Normal	Normal
4. Pengeluaran Setelah Pembelian		Tidak Diperlukan	Tidak Diperlukan	Tidak Diperlukan
5. Kondisi Pasar (Waktu)		Normal	Normal	Normal
6. Lokasi dan Lingkungan				
a. Dekat Sungai	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
b. TPU / Makam	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
c. Tempat Sampah	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
d. Tempat Ibadah	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
7. Karakteristik Fisik:				
a. Posisi Tanah	Tengah	Interior Lot (Tengah)	Interior Lot (Tengah)	Interior Lot (Tengah)
b. View				
c. Lebar Jalan di Depan (ROW)	10 m	10 m	10 m	9 m
d. Lebar Badan Jalan	8 m	8 m	8 m	8 m
e. Kondisi Fisik Jalan	Baik	Baik	Baik	Baik
f. Lebar Muka	8 m'	8 m'	8 m'	15 m'
g. Luas Tanah (gross)	144 m ²	144 m ²	144 m ²	358 m ²
h. Panjang Tanah	18 m'	18 m'	18 m'	24 m'
i. Bentuk Tanah	Beraturan	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang
j. Kontur Tanah	Datar	Datar	Datar	Datar
k. Elevasi Tanah	0.5 m	0.3 m	0.3 m	0.5 m
8. Karakteristik Ekonomi:				
9. Penggunaan:				
a. Zoning Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
b. Efektifitas Tanah				
c. Efektifitas Luas Tanah yang Dapat Dibangun				
10. Komponen Non-Ready	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
Luas Bangunan	98 m ²	65 m ²	65 m ²	
Jumlah Lantai	1.0 Lantai	1.0 Lantai	1.0 Lantai	1.0 Lantai
Rasio Nilai Bangunan vs Properti		41.2%	41.2%	0.0%
Rasio Tanah vs Bangunan	0.7	0.5	0.5	1.0
Jarak Terhadap Obyek Penilaian	m	Sebelah Obyek Penilaian	150 m	850 m
Indikasi Nilai Tanah per m ²	Rp. 7.800.000	Rp. 7.759.804	Rp. 7.759.804	Rp. 8.379.888

Keterangan	INP /m ²	Bobot	INP x (%)
Data 1	Rp 7,773,604	48%	Rp 3,752,807
Data 2	Rp 7,773,604	48%	Rp 3,752,807
Data 3	Rp 8,782,367	3%	Rp 302,767
Data 4	Rp -	0%	Rp -
Data 5	Rp -	0%	Rp -
Data 6	Rp -	0%	Rp -
Data 7	Rp -	0%	Rp -
Data 8	Rp -	0%	Rp -
Data 9	Rp -	0%	Rp -
Data 10	Rp -	0%	Rp -
Indikasi Nilai Pasar Tanah Setelah Dibobotkan /m²		100%	Rp 7,800,000
Indikasi Nilai Pasar Tanah		144 m²	Rp 1,123,200,000
Standard Deviasi			7.47%

BIAYA PENGGANTI BARU BANGUNAN					
Bangunan 1	: Rumah Tinggal	<<< Input Manual			
Digunakan sebagai	: - Tempat Tinggal	<<< Pilih yg sesuai, jika tidak sesuai kosongkan saja			
- Jika Lainnya		<<< Input Manual jika tidak ada pilihan diatas			
Pengguna	: Pakai Sendiri	<<< Harus diisi yang rada sesuai			
- Lama sewa		<<< Input angka saja jika bangunan disewakan			
Jumlah Lantai	: 1 Lantai	<<< Jangan diisi			
Tahun Dibangun	: 2018	<<< Ketik angka saja			
Renovasi		<<< Ketik angka saja			
Umur Ekonomis	: 35 Tahun	<<< Ketik angka saja			
Kabupaten/Kota	: KOTA SEMARANG	<<< Pilih			
Jenis Bangunan	: RUMAH MENENGAH	<<< Pilih			
Basement	: Tidak	<<< Pilih			
Jenis Konstruksi	: Permanen	<<< Pilih			
Lantai ke-	Luas (Gross)	Terpotong			Luas (Bersih)
		Jalan / Riool	GSB	Diluar Sertipikat	
Lantai 1	94.00 m ²	.00 m ²	.00 m ²	.00 m ²	94.00 m ²
Teras Tertutup	7.00 m ²	.00 m ²	3.00 m ²	.00 m ²	4.00 m ²
Luas Total Bangunan	101.00 m²	m²	3.00 m²	m²	98.00 m²
Item	Spesifikasi Bangunan	Bobot	Indeks	Biaya / m ²	Untuk Narasi
Pondasi	Tapak Batu kali	100%	105%	603,043	Batu Kali
Struktur	Beton Bertulang	100%	105%	1,245,107	Beton bertulang
Lantai	Granit Lokal	100%	100%	344,419	Granit Lokal
Dinding	Batu Bata	100%	105%	256,172	Batu Bata
Pelapis Dinding	Cat (Diplester & Diaci)	100%	105%	496,934	Cat (Diplester & Diaci)
Pintu	Kayu Panil	100%	100%	134,106	Kayu Panil
Jendela	Kayu Panil	100%	100%	125,274	Kaca Rangka Aluminium
Plafon	Gypsum	100%	100%	173,381	Gypsum
Rangka Atap	Baja Ringan (Atap Genteng)	100%	100%	155,172	Baja Ringan
Penutup Atap	Genteng Keramik Glazur	100%	100%	160,060	Genteng Keramik Glazur
Utilitas	Instalasi Listrik & Plumbing	100%	100%	191,579	Instalasi Listrik & Plumbing
		Total Biaya Langsung		Rp 3,885,248	
		IKK	0.797	1.000	0.797
		IL	0.917	1.012	0.929
Jumlah				Rp 2,876,458	
Professional Fee			3.0%	Rp 86,294	
Biaya Perjinan			1.5%	Rp 43,147	
Keuntungan Kontraktor			10.0%	Rp 287,646	
TOTAL				Rp 3,293,545	
PPN			10.0%	Rp 329,354	
JUMLAH				Rp 3,622,899	

Biaya Pengganti Baru Bangunan Sebelum Penyesuaian					
Lantai ke-	Harga/m²	Indeks	Volume	Jumlah	
Lantai 1	Rp 3,622,899	1.00	94 m ²	Rp	340,552,541
Lantai 2	Rp 3,622,899	1.00	m ²	Rp	-
Lantai 3	Rp 3,622,899	1.00	m ²	Rp	-
Perluasan Terbuka	Rp 1,057,944	1.00	m ²	Rp	-
Perluasan Terbuka Lantai 1	Rp 1,057,944	1.00	m ²	Rp	-
Perluasan Tertutup Lantai 1	Rp 1,972,954	1.00	7 m ²	Rp	13,810,680
Mezanine	Rp -	1.00	m ²	Rp	-
Jumlah			101.00 m²	Rp	354,363,221
Penyesuaian					
Uraian	Harga satuan	Volume	Satuan	Jumlah	
Sambungan Telepon	Rp 1,000,000	-	line	Rp	-
AC	Rp 2,500,000	-	Unit	Rp	-
Listrik	Rp -	-	kVA	Rp	-
PDAM	Rp -	-	kVA	Rp	-
Sarana Pelengkap	Rp -	-	m ²	Rp	-
Jumlah Penyesuaian				Rp	-
TOTAL Setelah Penyesuaian				Rp	354,363,221
KEUNTUNGAN DEVELOPER			5.0%		17,718,161
Biaya Pengganti Baru				Rp	372,081,382
Biaya Pengganti Baru /m²				Rp	3,680,000

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Pawiyatan Luhur IV/1 Bendan Dukur Semarang 50234
Telp. (024) 8441555, 8505003 (hunting) Fax. (024) 8415429 - 8445265
e-mail: unika@unika.ac.id http://www.unika.ac.id



SURAT TUGAS

Nomor: 00305/B.7.2/ST/FEB/1/2020

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Katolik Soegijapranata memberikan tugas pada:

- Nama : P. Rini Hastuti, SE., M.Si., Akt. NIDN : 0605117802
Shandy Jannifer M., SE., M.Si., BKP NIDN : 0623018704
Agnes Arie M. C., SE., M.Si., Akt, BKP., CA NIDN : 0605117802
Agung Sugiarto, SE., MM, MEc, Dev, CPA
- Status : Tenaga Pendidik / Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Katolik Soegijapranata
- Tugas : Melakukan Penelitian tentang : *Nilai Jual Obyek Pajak PBB versus Nilai Pasar berdasarkan Pendekatan Biaya : Studi Eksplorasi Terkait Tax Potential Profit/Loss*
- Tempat : Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Unika Soegijapranata Semarang
- Waktu : Periode Ganjil & Genap Tahun Akademik 2019 - 2020
- Peterangan : Harap melaksanakan tugas dengan baik dan penuh tanggung jawab,
serta memberikan laporan setelah melaksanakan tugas.

Semarang, 21 Januari 2020



DI: OCTAVIANUS D. HARTOMO, M.Si., Akt.
NPP: 05B.1.1995.170

lah melaksanakan tugas
mengetahui :

Draft Artikel

Eksplorasi Potensi Laba/Rugi Pendapatan PBB Akibat Ketidaktepatan Penentuan NJOP

Rini Hastuti, Shandy Jannifer Matitaputty, Agnes Arie Mientarry Ch., Agung Sugiarto

Abstraks

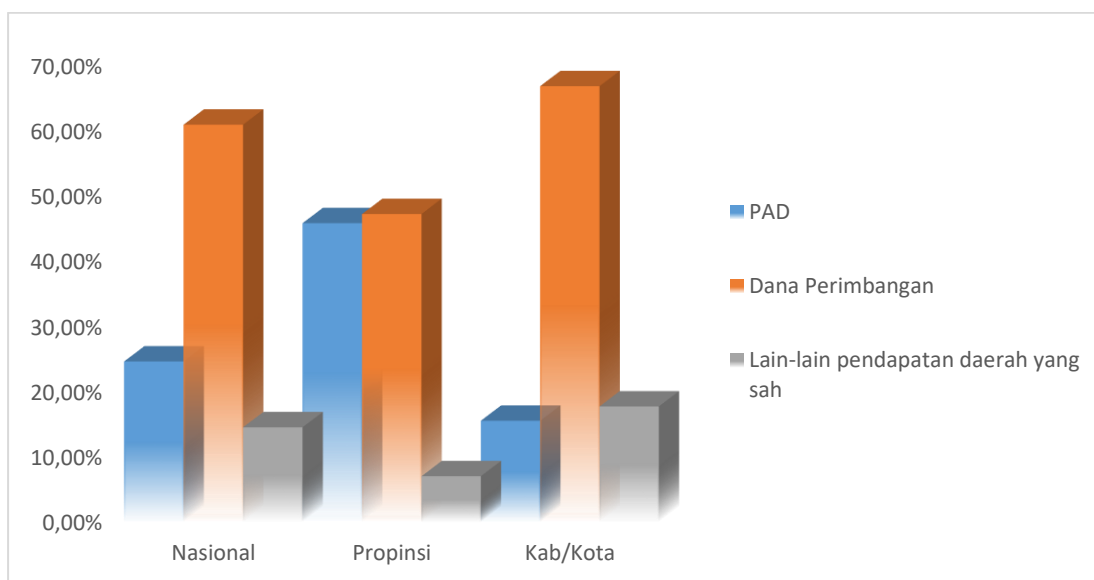
Salah satu faktor penting terselenggaranya pungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Sesuai dengan amanat UU No 28/2009 tentang Pajak Daerah, NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar. Tanpa penggunaan dasar yang jelas dan terukur, penentuan NJOP dapat *undervalue* atau *overvalue*. Namun jika menggunakan harga pasar yang riil berlaku dapat menimbulkan permasalahan tersendiri bagi fiskus maupun wajib pajak. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengukur berapa besarnya *tax potential loss* atau *profit* yang mungkin terjadi jika NJOP ditetapkan tidak sama dengan harga pasar. Obyek penelitian ini adalah klaster perumahan yang berlokasi di Perumahan Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III yang dinilai per tanggal penilaian. Hasil penelitian ini menunjukkan apabila nilai pasar komponen tanah Objek Penelitian adalah sebesar Rp.7.800.000,- per meter persegi sedangkan zona nilai tanah yang menjadi basis pengenaan NJOP adalah Rp.2.365.000,- per meter persegi, atau dengan kata lain besarnya NJOP hanya sebesar 30,32% dari nilai pasarnya. Kondisi ini perlu mendapatkan perhatian khusus dari stakeholders guna lebih meningkatkan kualitas *database* nilai pasar tanah, agar tercipta basis pengenaan pajak yang berkeadilan. Penelitian-penelitian selanjutnya dapat menggunakan lebih dari 1 objek penelitian dengan karakteristik properti yang berbeda.

Kata Kunci: NJOP, harga pasar, *Under/overvalued*, pendekatan biaya.

PENDAHULUAN

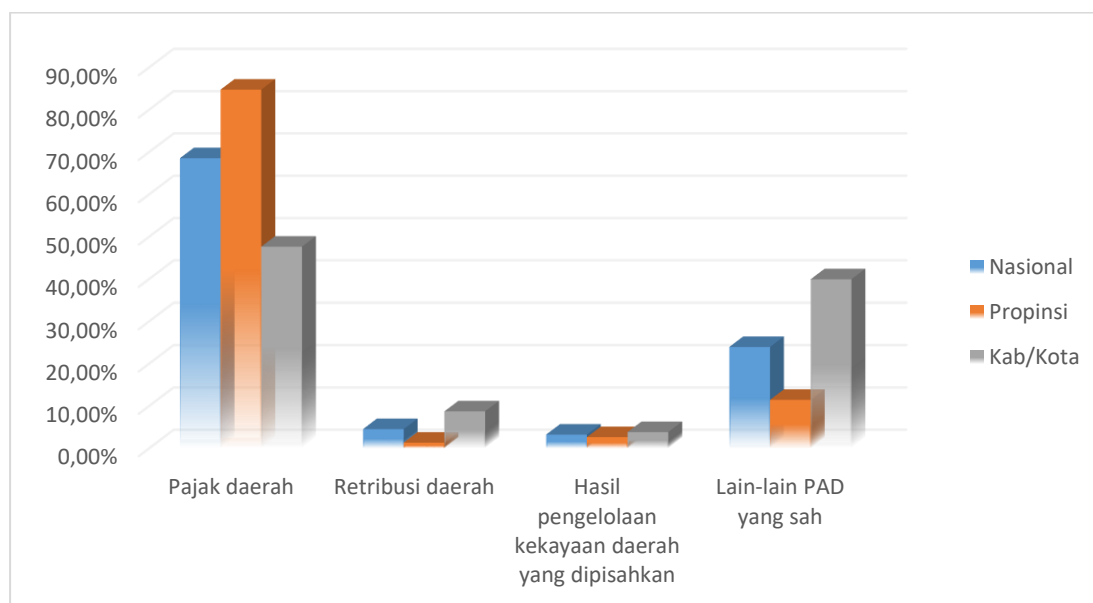
Kebijakan otonomi daerah yang telah dilaksanakan secara bertahap sejak tahun 2000 membawa banyak konsekuensi pada berbagai bidang karena daerah (propinsi dan kabupaten/kota) diberi kewenangan untuk mengelola daerahnya sesuai dengan kondisi masing-masing. Salah satu kewenangan yang diberikan kepada daerah adalah bahwa daerah dapat mengatur kebijakan ekonomi daerah sesuai dengan potensi dan kondisinya masing-masing. Saat ini pendapatan daerah yang berasal dari Dana Perimbangan masih memberikan kontribusi terbesar secara rata-rata nasional, provinsi maupun kabupaten/kota. Kondisi ini menunjukkan masih tergantungnya daerah kepada pusat. Sementara itu kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) menunjukkan seberapa besar kemampuan daerah dalam rangka mengoptimalkan sumber daya yang dimilikinya untuk memperoleh pendapatan daerah. Jenis-jenis PAD dapat dibedakan menjadi penerimaan dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah. Dari jenis PAD tersebut, penerimaan daerah dari Pajak Daerah masih menjadi penerimaan yang dominan dan sangat diandalkan.

Gambar 1. Pendapatan Daerah TA 2018 Nasional, Propinsi, Kabupaten/Kota



Sumber: Ditjen Perimbangan (2018)

Gambar 2. Rincian Komposisi Pendapatan Daerah TA 2018



Sumber: Ditjen Perimbangan (2018)

Dalam rangka meningkatkan kapasitas fiskal daerah maka melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, daerah telah diberikan kewenangan untuk memungut pajak (*taxing power*) diantaranya adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB P2). Salah satu faktor penting terselenggaranya pungutan PBB oleh pemerintah daerah adalah terkait penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Pada dasarnya NJOP ditentukan oleh Pemda melalui serangkaian proses penilaian dari penaksiran dan pendapat yang logis, berdasarkan fakta obyektif, serta dalam waktu dan relevansi yang otentik. NJOP dapat ditentukan dari penghitungan rata-rata harga transaksi yang terjadi; jika tidak tersedia data transaksi pada wilayah tersebut maka NJOP ditentukan dengan membandingkan harga dari properti yang sejenis dan sebanding. Atau, jika data atas kedua metode tersebut tidak ada, maka NJOP ditentukan dengan nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Dengan demikian diharapkan penentuan PBB sesuai dengan amanat UU yaitu berdasarkan harga pasar.

Pencapaian daerah dalam realisasi penerimaan PBB tidak dapat semata-mata mencerminkan potensi atau kemampuan sebenarnya. Bisa jadi sebenarnya potensi penerimaan pajaknya jauh lebih besar, sehingga pencapaian target penerimaan PBB adalah bukan merupakan hal yang sulit. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, bahwa penentuan

besarnya PBB selain tergantung pada besarnya tarif yang dikenakan, juga bergantung pada besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk masing-masing obyek pajak. Seperti halnya yang terjadi di kota Semarang, data realisasi selalu lebih besar dari target penerimaan PBB. Kondisi ini tidak hanya mencerminkan keberhasilan untuk menaikkan pendapatan, namun juga mencerminkan bahwa sebenarnya penerimaan PBB Kota Semarang mempunyai potensi yang lebih besar. Pemerintah daerah kota Semarang dalam hal ini, selain harus dapat meminimalisir *potential loss* yang mungkin terjadi sebagai akibat *undervalue* atas penetapan NJOP.

Penentuan NJOP yang lebih rendah dari harga pasar (*undervalue*) dapat menimbulkan potensi kerugian penerimaan pajak (*tax potential loss*) demikian juga sebaliknya. Oleh karena tujuan penelitian adalah untuk menghitung besarnya *tax potential profit* atau *loss* yang mungkin terjadi dari ketidaktepatan penetapan besarnya NJOP dengan harga pasar.

TELAAH PUSTAKA

Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) menurut Pasal 1 ayat (37) UU nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Penentuan NJOP

Seperti dikutip dari Ditjen Perimbangan Keuangan (2014), terdapat tiga pendekatan dalam menentukan nilai atas tanah dan bangunan, sebagai berikut:

- a. Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate* atau *Market Data Approach*):
adalah suatu metode untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti berdasarkan harga jual properti lain yang serupa yang telah diketahui nilai jualnya dengan cara membandingkan properti tersebut.
- b. Pendekatan Biaya (*The Physical Estimate* atau *Cost Approach* atau *Summation Approach*):
Merupakan metode pendekatan dengan cara memperkirakan atau menginterpretasikan biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan, menghasilkan, atau membangun properti

pada masa/waktu sekarang dalam keadaan baru dikurangi dengan keausan, penyusutan, atau depresiasi properti, dan kemudian ditambah dengan perkiraan nilai tanah.

- c. Pendekatan Pendapatan (*The Economic Estimate, Economic Approach atau Income Approach*): merupakan suatu teknik penilaian yang menghitung atau memperkirakan pendapatan bersih yang diproses/dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan/penghasilan/return dari jumlah modal tersebut.

Cara Penilaian

Mempertimbangkan jumlah objek pajak yang sangat banyak sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian yang sangat terbatas, maka penilaian dapat dilakukan dengan cara (Ditjen Perimbangan Keuangan, 2014):

- a. Penilaian Massal. Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indeks Rata-Rata (NIR) yang terdapat pada setiap zona, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).
- b. Penilaian Individual Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria:
 - 1) Luasan Objek Pajak:
 - i. Luas tanah > 10.000 M²;
 - ii. Jumlah lantai > 4 lantai; atau
 - iii. Luas bangunan > 1.000 M².
 - 2) Objek Pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp.1.000.000.000,00.
 - 3) Objek Pajak khusus. Pelaksanaan pendaftaran dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan Laporan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (LSPOP), sedangkan untuk data tambahan dengan menggunakan Lembar Kerja Obyek Khusus (LKOK) ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing Objek Pajak.

Penetapan

Terhadap Objek pajak PBB-P2 yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal. Penetapan

NJOP berupa tanah adalah sebesar nilai konversi setiap NIR ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah). Sedangkan NJOP berupa bangunan adalah sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual bangunan. Sedangkan objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual. NJOP Bumi dijumlahkan dengan NJOP Bangunan merupakan NJOP total.

Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian sebelumnya terkait penentuan NJOP yang diacu penelitian ini adalah:

- d. Gani (2017) yang melakukan analisis Perbandingan Penilaian NJOP PBBP2 dengan Penilaian Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) di Kota Malang antara lain menemukan bahwa hasil penilaian NJOP PBB-P2 berbeda dengan hasil penilaian sesuai SPI.
- e. Ratnawati (2016) dalam penelitiannya di Kabupaten Pasuruan menemukan bahwa menemukan bahwa terdapat dua faktor yang mempengaruhi NJOP PBB tahun 2015, yaitu faktor internal yang terdiri dari lokasi objek pajak dan keadan fisik objek penilaian serta faktor eksternal yang kebijakan pemerintah dan permintaan pasar.
- f. Sugiarto, Agung (2020) yang menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB untuk jenis properti perumahan terdapat *tax potential loss* sebesar 35,36% dibanding potensi penerimaannya.

METODE PENELITIAN

Obyek dan Periode Penelitian

Obyek penelitian ini ditentukan dengan menggunakan salah satu wilayah administratif zona pajak di kota Semarang menurut peta Zona Nilai Tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Yaitu pada klaster perumahan yang berlokasi di Perumahan Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III. Untuk selanjutnya periode penelitian ditentukan per Tanggal Penilaian.

Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder, yaitu data tentang:

- a. Data primer: yakni berupa data harga penawaran properti yang ada pada wilayah penelitian pada tanggal Penilaian. Objek penilaian berupa 1 (satu) unit rumah tinggal yang berlokasi di kompleks perumahan Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau, sedangkan 3 (tiga) data pembanding berupa 2 (dua) unit rumah tinggal dan 1 (satu) bidang tanah yang juga berada di kompleks perumahan yang sama.
- b. Data sekunder: yaitu berupa data Zona Nilai Tanah (ZNT) pada wilayah sampel pada tanggal Penilaian, dengan menggunakan data Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikembangkan oleh Kementerian ATR/BPN. Selain itu data sekunder lain yang dipergunakan adalah data BTB (Biaya Teknis Bangunan) terbaru yang dikembangkan dan digunakan oleh MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).

Metode Analisis

Secara sistematis langkah Utama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

- a. Melakukan penilaian properti menggunakan Pendekatan Biaya;
- b. Analisis perbandingan hasil penilaian dengan zona nilai tanah, untuk menghitung besarnya *tax potential loss* atau *profit* yang mungkin terjadi.
- c. Menyimpulkan terjadinya *tax potential loss*. Kondisi *tax loss* terjadi bilamana hasil penilaian atas nilai tanah lebih tinggi dibandingkan dengan informasi zona nilai tanah, demikian pula sebaliknya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penilaian

Kondisi fisik Objek Penilaian di Perum Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III dibandingkan dengan lingkungannya mengindikasikan bahwa penggunaan *highest and best use* objek penilaian adalah pada kondisi eksisting (sebagai rumah tinggal yang berada di kompleks perumahan).

Guna mendapatkan indikasi nilai pasar bangunan maka digunakan metode unit terpasang (*unit in place method*). Acuan *database* yang digunakan adalah publikasi berkala oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yang dikenal dengan Biaya Teknis Bangunan MAPPI (BTB-MAPPI). Berdasarkan analisis dengan mengacu pada BTB-MAPPI serta berdasarkan hasil inspeksi atas objek penilaian, maka jenis pengembangan bangunan objek penilaian dapat dikategorikan dalam jenis rumah tinggal menengah. Penilaian bangunan objek penilaian dengan menggunakan metode unit terpasang, serta merujuk pada parameter perhitungan dalam BTB-MAPPI 2020 mengindikasikan Nilai Pasar bangunan objek penilaian sebesar Rp.340.060.000,- (Penghitungan terlampir).

Langkah proses penilaian berikutnya dilakukan terhadap komponen tanah objek penilaian. Beberapa metode yang lazim dipergunakan, antara lain: metode perbandingan data pasar serta metode ekstraksi. Metode ekstraksi dipergunakan pada properti yang telah dikembangkan (terdiri dari tanah dan bangunan, bukan berupa tanah kosong) dengan mengurangkan nilai dari pengembangan (bangunan) yang ada dengan estimasi harga jual dari properti secara keseluruhan, nilai sisanya menunjukkan indikasi nilai tanah properti yang bersangkutan. Sedangkan metode perbandingan data pasar diaplikasikan dengan cara membandingkan objek penilaian dengan data pembanding; untuk perbedaan karakteristik yang ada antar keduanya dilakukan penyesuaian, baik untuk karakteristik yang bersifat ekonomis maupun fisik. Selanjutnya tiga data pembanding digunakan dalam penilaian atas komponen tanah objek penilaian.

Tabel 4.1 Gambaran Umum Objek Penilaian dan Data Pembanding

Parameter	Objek Penilaian	Data Pembanding 1	Data Pembanding 2	Data Pembanding 3
Jenis Properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Tanah Kosong
Lokasi	Perum Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III	Perum Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau III	Perum Graha Candi Golf Cluster Riviera Hijau V	Perum Graha Candi Golf Cluster Green Royale Jl. Bukit Hijau I
Luas Tanah (m ²)	144	144	144	358
Luas Bangunan (m ²)	101	65	65	-
Harga Penawaran (Rp.)	?	1.450.000.000,-	1.450.000.000,-	3.450.000.000,-

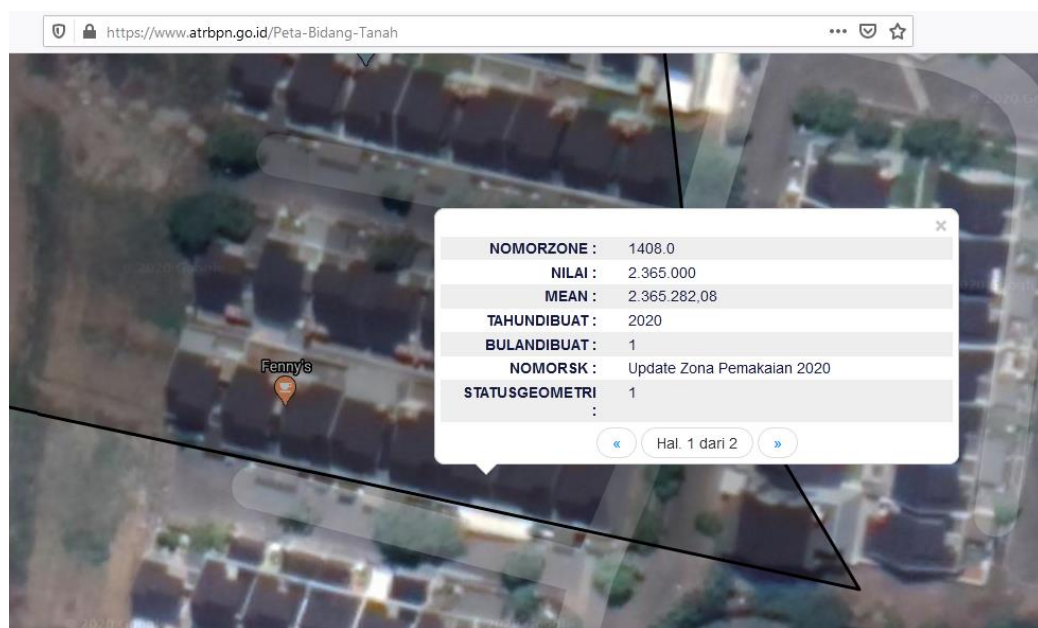
Sumber: Data penelitian diolah, 2020

Hasil analisis mengindikasikan tingkat perbedaan karakteristik ketiga data pembanding dengan objek penilaian berkisar 0,2% sampai dengan 4,8%, adapun faktor-faktor yang diperkirakan berpengaruh pada nilai tanah (dalam praktik penilaian properti dikenal dengan istilah elemen perbandingan) serta telah disesuaikan meliputi: lebar perkerasan jalan, luas tanah dan elevasi ketinggian tanah dari permukaan jalan, dengan hasil pembobotan pada masing-masing data pembanding adalah: data pembanding 1 sebesar 48%, data pembanding 2 sebesar 48% serta data pembanding 3 sebesar 3%. Hasil akhir memperlihatkan besarnya indikasi Nilai Pasar tanah atas objek penilaian adalah sebesar Rp. 1.123.200.000,- detail perhitungan penilaian atas komponen tanah objek penilaian tersaji pada lampiran dalam penelitian ini.

Setelah kedua komponen properti diketahui nilainya, maka langkah terakhir adalah menjumlahkan indikasi nilai pasar keduanya. Hasil analisis penilaian menunjukkan bahwa besarnya Nilai Pasar objek penilaian adalah sebesar Rp.1.463.260.000,-. Berdasarkan analisis penilaian tersebut menunjukkan pula bahwa indikasi Nilai Pasar tanah objek penilaian per meter persegi adalah sebesar Rp.7.800.000,- per meter persegi.

Dari hasil analisis penilaian yang telah dilaksanakan, Peneliti membandingkannya dengan data zona nilai tanah tahun 2020 atas objek penilaian yang diperoleh dari situs <https://www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah> (ATR-BPN, 2020) pada tanggal 20 Februari 2020, yang menginformasikan bahwa indikasi zona nilai tanah atas objek penilaian adalah sebesar Rp.2.365.000,- per meter persegi.

Gambar 4.1 Output Informasi Zona Nilai Tanah



Sumber: <https://www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah>

Pembahasan

Berdasarkan hasil penilaian atas komponen tanah Objek Penilaian yang telah dikemukakan sebelumnya, diperoleh indikasi nilai pasar tanah Objek Penilaian adalah Rp.7.800.000,- per meter persegi sedangkan indikasi nilai pasar tanah berdasarkan zona nilai tanah adalah Rp.2.365.000,- per meter persegi. Deviasi berdasarkan 2 parameter perhitungan tersebut adalah sebesar Rp.5.435.000,- per meter persegi atau mencapai Rp.782.640.000,- jika dikalikan dengan total luas tanah Objek Penelitian sebesar 144 meter persegi. Kondisi ini diperkirakan berpotensi menimbulkan *tax potential loss* atau dengan kata lain dapat disimpulkan besarnya nilai pasar tanah yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan NJOP rata-rata hanya sebesar 30,32% dari nilai pasarnya.

Perbedaan atau deviasi hasil perhitungan yang tersaji dalam penelitian ini bisa terjadi disebabkan beberapa hal utama: perbedaan metode atau teknik penilaian merupakan penyebab utama deviasi tersebut. Penentuan zona nilai tanah untuk tujuan perpajakan secara umum dilakukan menggunakan mekanisme penilaian massal (*mass valuation*), dengan berbasis pada zona nilai tanah. Objek-objek penilaian dikelompokkan menjadi satu kelompok tertentu dengan pertimbangan kemiripan karakteristik yang sama, selanjutnya kelompok objek penilaian tersebut dihitung indikasi rata-rata nilai pasar tanahnya. Hasil perhitungan indikasi rata-rata nilai pasar tanah tersebut merupakan basis penentuan zona nilai tanah. Adapun mekanisme penilaian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penilaian secara langsung per bidang tanah, sehingga hasilnya lebih spesifik dan representatif untuk menggambarkan indikasi nilai pasar atas sebuah bidang tanah.

Faktor kedua yang dapat menjadi penyebab yang menimbulkan deviasi dalam perhitungan pada penelitian ini adalah adanya potensi penentuan zona nilai tanah yang memiliki simpangan cukup tinggi pada data-data didalamnya. Zona nilai tanah yang digunakan dalam penilaian massal pada umumnya berlaku pada tingkat kecamatan, meskipun didalamnya diklasifikasikan kembali menjadi tingkatan yang lebih kecil. Namun demikian adakalanya karakteristik properti yang ada dalam sub klasifikasi zona nilai tanah memiliki perbedaan karakteristik yang signifikan, sebagai contoh umum adalah perbedaan lebar jalan akses yang ada di depan properti. Sebuah properti yang memiliki lebar jalan akses didepannya sebesar 10 meter, tentu akan berbeda nilai pasar tanahnya apabila dibandingkan dengan properti yang memiliki lebar jalan akses 5 meter. Apabila kedua jenis properti ini masuk dalam satu sub klasifikasi zona nilai tanah, maka akan berdampak pada rentang nilai pasar tanah yang cukup tinggi (Ambarita, Subiyanto dan Yuwono; 2016).

SIMPULAN DAN SARAN

Proses perhitungan pajak properti yang berlaku umum sampai saat ini adalah menggunakan penilaian massal mengingat luas wilayah Negara Indonesia yang sangat besar, Metode ini merupakan solusi yang paling masuk akal sampai saat ini untuk dapat menentukan besarnya pajak sesuai dengan prinsip *cost and benefit*.

Hasil penelitian ini menunjukkan apabila nilai pasar komponen tanah Objek Penelitian adalah sebesar Rp.7.800.000,- per meter persegi sedangkan zona nilai tanah yang menjadi basis pengenaan NJOP adalah Rp.2.365.000,- per meter persegi, atau dengan kata lain besarnya NJOP yang dipergunakan sebagai basis pengenaan pajak bumi baru sebesar 30,32% dari nilai pasarnya. Kondisi ini perlu mendapatkan perhatian khusus dari dinas atau regulator terkait guna lebih meningkatkan *database* nilai pasar tanah, agar tercipta basis pengenaan pajak yang berkeadilan.

Langkah-langkah optimalisasi perhitungan zona nilai tanah dapat ditingkatkan dengan berbagai cara antara lain:

- a. Memperbanyak cluster penentuan zona nilai tanah, terutama pada area-area yang telah berkembang.
- b. Meningkatkan cakupan parameter atau kriteria penilaian dalam penentuan zona nilai tanah, sehingga deviasi data dalam suatu zona nilai tanah tidak terlampaui tinggi;
- c. Ekstensifikasi basis data melalui kerjasama sinergis dengan profesi-profesi yang terkait dengan proses penilaian properti.









Penelitian-penelitian selanjutnya dapat menggunakan lebih dari 1 objek penelitian dengan karakteristik properti yang berbeda (misalnya: luas tanah, lebar jalan akses, status hak tanah), untuk kemudian diuji terlebih dahulu apakah indikasi nilai tanah objek-objek penilaian tersebut berbeda secara signifikan. Apabila perbedaan hasil indikasi nilai yang dihasilkan tidak signifikan, maka selanjutnya dapat diperbandingkan dengan zona nilai tanah yang berlaku. Dengan demikian hasilnya lebih valid dan representatif untuk menentukan *potential tax loss/profit* yang terjadi

Daftar Pustaka

- _____. 2009. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- _____. 2010. PBB dan BPHTB Dialihkan ke Daerah. <https://www.ortax.org/ortax/?mod=berita&page=show&id=10627&q=&hlm=4>. (17 Desember 2019).
- Ambarita, Saul; Sawitri Subiyanto dan Bambang Darmo Yuwono. 2016. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). *Jurnal Geodesi Undip* 5 (2): 159-167.
- Badan Informasi Geospasial. 2020. Peta Rupa Bumi Indonesia. Jakarta: Badan Informasi Geospasial.
- Fajlin, Eka Yulianti. 2019. Bapenda Kota Semarang Peroleh Rp 20 Miliar Selama Pekan Panutan PBB. <https://jateng.tribunnews.com/2019/06/20/bapenda-kota-semarang-peroleh-rp-20-miliar-selama-pekan-panutan-pbb?page=1>. (17 Desember 2019).
- Gani, Ida Fitria. 2017. Analisis Perbandingan Penilaian NJOP PBB-P2 dengan Penilaian Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) di Kota Malang. Tesis. Malang: Universitas Brawijaya.
- Institute, The Appraisal. 2013. *The Appraisal of Real Estate*. Chicago, Illinois: The Appraisal Institute.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. (2020). Diakses pada 12 Maret 2020, dari <https://www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah#>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2014. Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Jakarta: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan.
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia. 2018. Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018. Jakarta: Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia.
- Pemerintah Indonesia. 2014. Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Kementerian Keuangan Republik Indonesia – Ditjen Perimbangan Keuangan.
- Ratnawati, Ika dkk. 2016. Eksplorasi Penilaian Pendekatan Pasar Untuk Penentuan NJOP PBB Perusahaan di Kabupaten Pasuruan. *Wacana*– Vol. 19, No. 1.

- Rismoko, Afri. 2018. Penerimaan PBB Kota Semarang Lampau Target. <https://www.ayosemarang.com/read/2018/11/27/37475/penerimaan-pbb-kota-semarang-lampau-target>. (17 Desember 2019).
- Rizqi, Alif Nazzala. 2018. Penerimaan PBB Kota Semarang Capai 103%. <https://kabar24.bisnis.com/read/20180109/78/724886/penerimaan-pbb-kota-semarang-capai-103>. (17 Desember 2019).

LAMPIRAN

Uraian	Objek Penilaian	Data 1	Data 2	Data 3
Foto Lingkungan Data (tampak jalan & obyek)				
Foto Data				
Alamat		Jalan Rivera Hijau 3 No. 5 Kel. Jangli, Kec. Tembalang, Kota Semarang 50274	Jalan Rivera Hijau 5 No. 9 Kel. Jangli, Kec. Tembalang, Kota Semarang 50274	Perumahan Candi Glof, Cluster Green Royale, Jalan Bukit Hijau I, Kel. Jangli, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa
Titik Koordinat	7°02'15,3"S 110°26'21,3"E	07°02'15,3"S 110°26'21,0"E	07°02'12,6"S 110°26'24,9"E	7°02'07,9"S 110°26'26,0"E
Harga Penawaran	Rp. 1.450.000.000	Rp. 1.450.000.000	Rp. 1.450.000.000	Rp. 3.450.000.000
Kemungkinan Diskon	8,6%	8,6%	8,6%	13,0%
Perkiraan Transaksi	Rp. 1.325.000.000	Rp. 1.325.000.000	Rp. 1.325.000.000	Rp. 3.000.000.000
Jenis Data	Penawaran	Penawaran	Penawaran	Penawaran
Syarat Pembiayaan	Tunai	Tunai	Tunai	Tunai
Kondisi Penjualan	Normal	Normal	Normal	Normal
Pengeluaran Segera Setelah Pembelian	Tidak Diperlukan	Tidak Diperlukan	Tidak Diperlukan	Tidak Diperlukan
-->> Jika diperlukan, maka harus dijelaskan				
Perkiraan Transaksi s/ th Pengeluaran Pasca Pembelian	Rp. -	Rp. -	Rp. -	Rp. -
Kondisi Pasar	Normal	Normal	Normal	Normal
Disertai Komponen Non-Ready	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
-->> Jika ada, maka harus dijelaskan				
Perkiraan Transaksi s/ th Non-Ready	Rp. -	Rp. -	Rp. -	Rp. -
Waktu Ekspos (Nilai Pasar)	6 s/d 12 bulan	6 s/d 12 bulan	6 s/d 12 bulan	6 s/d 12 bulan
Keterangan				
Tanggal Data	24 Februari 2020	24 Februari 2020	24 Februari 2020	24 Februari 2020
Penjual	Ibu Mey	Ibu Mey	Ibu Mey	Ibu Grace
Status Sumber Data	Agen	Agen	Agen	Agen
Sumber Data	Ibu Mey (Agen)	Ibu Mey (Agen)	Ibu Mey (Agen)	Ibu Grace (Agen)
-->> Jika Agen, sebutkan nama instansinya				
Telepon 1	0818-05887395	0818-05887395	0818-05887395	0811-2900929
Telepon	0818-0588xxxx	0818-0588xxxx	0818-0588xxxx	0811-2900xxxx
Jenis Aset	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Tanah Kosong
TANAH				
Legalitas Tanah	HGB	Hak Guna Bangunan (HGB)	Hak Guna Bangunan (HGB)	Hak Guna Bangunan (HGB)
Luas Tanah	144 m ²	144 m ²	144 m ²	358 m ²
Lebar Muka	8 m'	8,0 m'	8,0 m'	15,0 m'
Posisi	Tengah	Interior Lot (Tengah)	Interior Lot (Tengah)	Interior Lot (Tengah)
View				
Letak terhadap Lingkungan (untuk obyek di komplek)	Tengah	Tengah	Tengah	Tengah
Bentuk Tanah	Beraturan	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang
Elevasi dari Permukaan Jalan	Lebih Tinggi	Lebih Tinggi	Lebih Tinggi	Lebih Tinggi
Tinggi Elevasi	0,5 m	0,3 m	0,3 m	0,5 m
Lebar Jalan di Depan (ROW)	10,0 m	10,0 m	10,0 m	9,0 m
Lebar Badan Jalan	8,0 m	8,0 m	8,0 m	8,0 m
Kondisi Fisik Jalan	Baik	Baik	Baik	Baik
Jarak dari Aset		Sebelah Objek Penilaian	150 m	850 m
Zoning Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
Kontur Tanah	Datar	Datar	Datar	Datar
Kondisi Lingkungan Khusus				
a. Dekat Sungai	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
b. TPU / Makam	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
c. Tempat Sampah	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
d. Tempat Ibadah	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
Indikasi Harga Tanah / m ²	Rp. 7.500.000	Rp. 7.759.804	Rp. 7.759.804	Rp. 8.379.888
BANGUNAN				
Kategori Bangunan	RUMAH MENENGAH	RUMAH MENENGAH	RUMAH MENENGAH	
Luas Bangunan	98,0 m ²	65 m ²	65 m ²	
Tahun Dibangun	2018	2016	2016	
Jumlah Lantai	1,0 Lantai	1,0 Lantai	1,0 Lantai	
Profit Developer	5,0%	5,0%	5,0%	
Indeks Lantai	0,929	0,917	0,917	
Umur Ekonomis	35 Tahun	30,0 Tahun	30,0 Tahun	
Umur Aktual	2,17 Tahun	3,8 Tahun	3,8 Tahun	
Umur Efektif	2,17 Tahun	3,8 Tahun	3,8 Tahun	
Kondisi Fisik	Sangat Baik	Sangat Baik	Sangat Baik	
DRC BANGUNAN				
Asumsi RCN Bangunan / m ²	Rp. 3.680.000	Rp. 3.608.662	Rp. 3.608.662	
Indeks Kualitas Bangunan (JIKA ADA)		1,00	1,00	
Sarana Pelengkap		0,0%	0,0%	
Asumsi RCN Bangunan / m ² (cw/ SP)	Rp. -	Rp. 3.608.662	Rp. 3.608.662	
Penyusutan Fisik	5,6%	11,5%	11,5%	
Penyusutan Lainnya	0%	0%	0%	
Indikasi DRC Bangunan / m ²	Rp. 3.474.971	Rp. 3.193.666	Rp. 3.193.666	
URAIAN				
1. Hak Tanah (Surat Tanah)	HGB	Hak Guna Bangunan (HGB)	Hak Guna Bangunan (HGB)	Hak Guna Bangunan (HGB)
2. Syarat Pembiayaan		Tunai	Tunai	Tunai
3. Kondisi Penjualan		Normal	Normal	Normal
4. Pengeluaran Setelah Pembelian		Tidak Diperlukan	Tidak Diperlukan	Tidak Diperlukan
5. Kondisi Pasar (Waktu)		Normal	Normal	Normal
6. Lokasi dan Lingkungan				
a. Dekat Sungai	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
b. TPU / Makam	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
c. Tempat Sampah	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
d. Tempat Ibadah	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
7. Karakteristik Fisik:				
a. Posisi Tanah	Tengah	Interior Lot (Tengah)	Interior Lot (Tengah)	Interior Lot (Tengah)
b. View		0		
c. Lebar Jalan di Depan (ROW)	10 m	10 m	10 m	9 m
d. Lebar Badan Jalan	8 m	8 m	8 m	8 m
e. Kondisi Fisik Jalan	Baik	Baik	Baik	Baik
f. Lebar Muka	8 m'	8 m'	8 m'	15 m'
g. Luas Tanah (gross)	144 m ²	144 m ²	144 m ²	358 m ²
h. Panjang Tanah	18 m'	18 m'	18 m'	24 m'
i. Bentuk Tanah	Beraturan	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang
j. Kontur Tanah	Datar	Datar	Datar	Datar
k. Elevasi Tanah	0,5 m	0,3 m	0,3 m	0,5 m
8. Karakteristik Ekonomi:				
9. Penggunaan:				
a. Zoning Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
b. Efektifitas Tapak				
b. Efektifitas Luas Tanah yang Dapat Dibangun				
10. Komponen Non-Ready	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
Luas Bangunan	98 m ²	65 m ²	65 m ²	
Jumlah Lantai	1,0 Lantai	1,0 Lantai	1,0 Lantai	
Rasio Nilai Bangunan vs Properti		41,2%	41,2%	0,0%
Rasio Tanah vs Bangunan	0,7	0,5	0,5	0,0
Jarak Terhadap Obyek Penilaian	m	Sebelah Objek Penilaian	150 m	850 m
Indikasi Nilai Tanah per m ²	Rp. 7.500.000	Rp. 7.759.804	Rp. 7.759.804	Rp. 8.379.888

Keterangan	INP /m ²	Bobot	INP x (%)
Data 1	Rp 7,773,604	48%	Rp 3,752,807
Data 2	Rp 7,773,604	48%	Rp 3,752,807
Data 3	Rp 8,782,367	3%	Rp 302,767
Data 4	Rp -	0%	Rp -
Data 5	Rp -	0%	Rp -
Data 6	Rp -	0%	Rp -
Data 7	Rp -	0%	Rp -
Data 8	Rp -	0%	Rp -
Data 9	Rp -	0%	Rp -
Data 10	Rp -	0%	Rp -
Indikasi Nilai Pasar Tanah Setelah Dibobotkan /m²		100%	Rp 7,800,000
Indikasi Nilai Pasar Tanah		144 m²	Rp 1,123,200,000
Standard Deviasi			7.47%

BIAYA PENGGANTI BARU BANGUNAN					
Bangunan 1	: Rumah Tinggal	<<< Input Manual			
Digunakan sebagai	: - Tempat Tinggal	<<< Pilih yg sesuai, jika tidak sesuai kosongkan saja			
- Jika Lainnya	:	<<< Input Manual jika tidak ada pilihan diatas			
Pengguna	: Pakai Sendiri	<<< Harus diisi yang rada sesuai			
- Lama sewa	:	<<< Input angka saja jika bangunan disewakan			
Jumlah Lantai	: 1 Lantai	<<< Jangan diisi			
Tahun Dibangun	: 2018	<<< Ketik angka saja			
Renovasi	:	<<< Ketik angka saja			
Umur Ekonomis	: 35 Tahun	<<< Ketik angka saja			
Kabupaten/Kota	: KOTA SEMARANG	<<< Pilih			
Jenis Bangunan	: RUMAH MENENGAH	<<< Pilih			
Basement	: Tidak	<<< Pilih			
Jenis Konstruksi	: Permanen	<<< Pilih			
Lantai ke-	Luas (Gross)	Terpotong			Luas (Bersih)
		Jalan / Riool	GSB	Diluar Sertipikat	
Lantai 1	94.00 m ²	.00 m ²	.00 m ²	.00 m ²	94.00 m ²
Teras Tertutup	7.00 m ²	.00 m ²	3.00 m ²	.00 m ²	4.00 m ²
Luas Total Bangunan	101.00 m²	m²	3.00 m²	m²	98.00 m²
Item	Spesifikasi Bangunan	Bobot	Indeks	Biaya / m ²	Untuk Narasi
Pondasi	Tapak Batu kali	100%	105%	603,043	Batu Kali
Struktur	Beton Bertulang	100%	105%	1,245,107	Beton bertulang
Lantai	Granit Lokal	100%	100%	344,419	Granit Lokal
Dinding	Batu Bata	100%	105%	256,172	Batu Bata
Pelapis Dinding	Cat (Diplester & Diaci)	100%	105%	496,934	Cat (Diplester & Diaci)
Pintu	Kayu Panil	100%	100%	134,106	Kayu Panil
Jendela	Kayu Panil	100%	100%	125,274	Kaca Rangka Aluminium
Plafon	Gypsum	100%	100%	173,381	Gypsum
Rangka Atap	Baja Ringan (Atap Genteng)	100%	100%	155,172	Baja Ringan
Penutup Atap	Genteng Keramik Glazur	100%	100%	160,060	Genteng Keramik Glazur
Utilitas	Instalasi Listrik & Plumbing	100%	100%	191,579	Instalasi Listrik & Plumbing
	Total Biaya Langsung			Rp 3,885,248	
	IKK	0.797	1.000	0.797	
	IL	0.917	1.012	0.929	
Jumlah				Rp 2,876,458	
Professional Fee			3.0%	Rp 86,294	
Biaya Perjinan			1.5%	Rp 43,147	
Keuntungan Kontraktor			10.0%	Rp 287,646	
TOTAL				Rp 3,293,545	
PPN			10.0%	Rp 329,354	
JUMLAH				Rp 3,622,899	

Biaya Pengganti Baru Bangunan Sebelum Penyesuaian					
Lantai ke-	Harga/m²	Indeks	Volume	Jumlah	
Lantai 1	Rp 3,622,899	1.00	94 m ²	Rp	340,552,541
Lantai 2	Rp 3,622,899	1.00	m ²	Rp	-
Lantai 3	Rp 3,622,899	1.00	m ²	Rp	-
Perluasan Terbuka	Rp 1,057,944	1.00	m ²	Rp	-
Perluasan Terbuka Lantai 1	Rp 1,057,944	1.00	m ²	Rp	-
Perluasan Tertutup Lantai 1	Rp 1,972,954	1.00	7 m ²	Rp	13,810,680
Mezanine	Rp -	1.00	m ²	Rp	-
Jumlah			101.00 m²	Rp	354,363,221
Penyesuaian					
Uraian	Harga satuan	Volume	Satuan	Jumlah	
Sambungan Telepon	Rp 1,000,000	-	line	Rp	-
AC	Rp 2,500,000	-	Unit	Rp	-
Listrik	Rp -	-	kVA	Rp	-
PDAM	Rp -	-	kVA	Rp	-
Sarana Pelengkap	Rp -	-	m ²	Rp	-
Jumlah Penyesuaian				Rp	-
TOTAL Setelah Penyesuaian				Rp	354,363,221
KEUNTUNGAN DEVELOPER			5.0%		17,718,161
Biaya Pengganti Baru				Rp	372,081,382
Biaya Pengganti Baru /m²				Rp	3,680,000

HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul : Nilai Jual Obyek Pajak PBB versus Nilai Pasar berdasarkan Pendekatan Biaya: Studi Eksplorasi Terkait Tax Potential Profit/Loss
2. Ketua Tim
 - a. Nama : PAULINA RINI HASTUTI, S.E.Akt., M.Si.
 - b. NPP : 5812001246
 - c. Program Studi : Perpajakan (d3)
 - d. Perguruan Tinggi : Unika Soegijapranata
 - e. Alamat Kantor/Telp/Faks/surel : rien@unika.ac.id
3. Anggota Tim
 - a. Jumlah Anggota : Dosen 3 orang
Mahasiswa 0 orang
4. Biaya Total : Rp. 2.550.000,00

Mengetahui,
Dekan Ekonomi,

Semarang, 14 Juli 2020
Ketua Tim Pengusul

YUSNI WARASTUTI, S.E., M.Si.
NPP : 5811999224

PAULINA RINI HASTUTI, S.E.Akt., M.Si.
NPP : 5812001246

Menyetujui,
Kepala LPPM

Dr. BERTA BEKTI RETNAWATI, S.E., M.Si.



Catatan:

- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 1 :
'Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah'
- Dokumen ini telah diberi tanda tangan digital, tidak memerlukan tanda tangan dan cap basah
- Dokumen ini dapat dibuktikan keasliannya dengan menggunakan qr code yang telah tersedia

BERITA ACARA REVIEW

Program Studi Perpajakan - Ekonomi
Universitas Katolik Soegijapranata Semarang

Pada hari ini, 26 Juni 2020 telah diadakan review kegiatan penelitian/pengabdian dengan judul:

Nilai Jual Obyek Pajak PBB versus Nilai Pasar berdasarkan Pendekatan Biaya: Studi Eksplorasi Terkait Tax Potential Profit/Loss

Dengan catatan review sebagai berikut:

- Mohon dapat dilihat di coment note
- Mohon Cek di coment note
- Riviesed
- 1. Judul jika dimungkinkan disesuaikan supaya ini lebih menarik dan sesuai tujuan penelitian 2. Manfaat peneltiin sedikit koreksi sebagai referensi bagi pemkot untuk menetapkan NOJP secara tepat namun tetap wajar dibandingkan dengan nilai pasar obyek Pajak PBB sehingga meminimalkan tax potential loss 3. Koreksi di langkah-langkah peneltitian disesuaikan saja dengan yang dilakukan. 4. Hasil analisis bisa dimulai dengan kondisi obyek penelitian, diberikan gambaran obyek penelitian sehingga pembaca akan lebih memahami kondisi obyek penelitian. 5. Tambahan data pendukung (dari analisis data) sehingga argumentasi yang dibangun menjadi lebih bermakna. 6. pembahasan dibangun ulang supaya tujuan lebih runtun disertai dengan data pendukung 7. Penulisan tabel dan kutipan ikuti kaidah penulisan ilmiah

Reviewer 1

Reviewer 2

Dr WIDURI KURNIASARI, S.E., M.Si.

MG. WESTRI KEKALIH S., S.E., M.E.



Catatan:

- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 1 :
'Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah'
- Dokumen ini telah diberi tanda tangan digital, tidak memerlukan tanda tangan dan cap basah
- Dokumen ini dapat dibuktikan keasliannya dengan menggunakan qr code yang telah tersedia