



ITS
Institut
Teknologi
Sepuluh Nopember

TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISIS PENGGUNAAN NILAI ZONA TANAH DALAM
PENENTUAN NJOP UNTUK MENINGKATKAN
POTENSI PAJAK DAERAH KHUSUSNYA PBB DAN BPHTB
(Studi Kasus : Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat)**

NADYRA PRAMESWARI ABIGAIL
0331174000082

Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.

PROGRAM STUDI TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2021

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISIS PENGGUNAAN NILAI ZONA TANAH DALAM
PENENTUAN NJOP UNTUK MENINGKATKAN
POTENSI PAJAK DAERAH KHUSUSNYA PBB DAN BPHTB
(Studi Kasus : Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat)**

NADYRA PRAMESWARI ABIGAIL
0331174000082

Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng

DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2021

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



UNDERGRADUATE THESIS - RM 184831

**ANALYSIS THE USE OF LAND ZONE VALUE IN
DETERMINING NJOP TO INCREASE THE POTENTIAL
OF REGIONAL TAXES, IN PARTICULAR PBB AND BPHTB
(Study Case: Grogol Petamburan Sub-District, Jakarta Barat)**

NADYRA PRAMESWARI ABIGAIL
0331174000082

Supervisor
Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng

DEPARTMENT OF GEOMATICS ENGINEERING
Faculty of Civil, Planning and Geo Engineering
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2021

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

**ANALISIS PENGGUNAAN NILAI ZONA TANAH DALAM
PENENTUAN NJOP UNTUK MENINGKATKAN
POTENSI PAJAK DAERAH KHUSUSNYA PBB DAN BPHTB
(Studi Kasus : Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat)**

Nama Mahasiswa : Nadyra Prameswari Abigail
NRP : 0331174000082
Departemen : Teknik Geomatika FTSPK-ITS
Pembimbing : Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng

ABSTRAK

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dimana NJOP sudah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Sedangkan dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Harga NPOP atau biasanya dikenal sebagai harga transaksi bisa kurang dari, sama besar, atau lebih besar dari NJOP. Penetapan NJOP harus sesuai dengan nilai pasar wajar (NPW), dengan tujuan untuk memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun faktanya menunjukkan bahwa NJOP di Kecamatan Grogol Petamburan masih jauh dari kata sesuai dengan NPW. Kecamatan Grogol Petamburan terdiri dari 7 kelurahan dan memiliki total luas 1.131,6Ha. Karena letak geografis yang sangat strategis dan memiliki fasilitas yang lengkap, menjadikan pengawasan akan nilai tanah yang harus dilakukan dengan antusias.

Penelitian diawali dengan melakukan overlay antara peta blok PBB dengan batas administrasi kecamatan Grogol Petamburan. Tujuan dari overlay adalah untuk membuat batas awal imajiner peta zona nilai tanah (ZNT). Setelah itu, hasil survei lapangan yang berupa titik sampel dari zona yang ditetapkan melalui batas awal imajiner dilakukan penyesuaian terhadap jenis, status, dan waktu untuk menghasilkan nilai pasar wajar. Hasil survei lapangan yang berupa harga tanah pada tahun 2021

disesuaikan kepada tahun 2020, berkenaan dengan data yang dipakai yaitu data transaksi BPHTB tahun 2020. Kemudian dibandingkan perbedaan antara peta ZNT NJOP dan peta ZNT NPW apabila digunakan sebagai pengenaan PBB dan BPHTB. Pelaksanaan penelitian menggunakan pengolah data angka, pengolah kata, Google Earth Pro, dan pengolah data spasial.

Penelitian menghasilkan 65 zona untuk peta ZNT NJOP dan NPW. Dari kedua peta tersebut menunjukkan perbedaan pemungutan pajak yang cukup jauh. Peningkatan pemungutan pajak PBB sebesar Rp 25.746.184 dengan persentase 65% dan BPHTB sebesar Rp 3.558.289.102 dengan persentase 58% dari NJOP ke NPW.

Kata Kunci – Pajak, Nilai Pasar Wajar, Zona Nilai Tanah

***ANALYSIS THE USE OF LAND ZONE VALUE IN
DETERMINING NJOP TO INCREASE THE POTENTIAL
OF REGIONAL TAXES, IN PARTICULAR PBB AND BPHTB
(Study Case: Grogol Petamburan Sub-district, Jakarta Barat)***

Name : Nadyra Prameswari Abigail
NRP : 0331174000082
Departement : Teknik Geomatika FTSPK-ITS
Supervisor : Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng

ABSTRACT

The basis for imposition of PBB is the Sales Value of Tax Objects (NJOP) which has been determined by the Regional Government. The basis for imposition of BPHTB is the Acquired Value of Tax Objects (NPOP). NPOP or known as transaction price can be less than, equal to, or greater than NJOP. The determination of the NJOP must be in accordance with the fair market value (NPW), with the aim of maximizing the Regional Original Income (PAD). However, the reality is NJOP in Grogol Petamburan is still far from being in accordance with fair market value (NPW). The Grogol Petamburan sub-district geographically has a very strategic location and has complete facilities, making monitoring of land values to be done with enthusiasm.

The research begins by overlaying the PBB block map with the administrative boundaries of the Grogol Petamburan sub-district. Imaginary initial boundary is made for the land value zone (ZNT) map. After that, the results of the field survey in the form of sample points from the zone determined through the imaginary initial limit are adjusted to the type, status, and time to produce a fair market value. The results of the field survey in the form of land

prices in 2021 are adjusted to 2020, with regard to the data used, namely BPHTB transaction data in 2020. Then compare the difference between ZNT NJOP map and ZNT NPW map when used as the imposition of PBB and BPHTB.

The research resulted in 65 zones for ZNT NJOP and NPW maps. From the two maps, the differences in tax collection are quite far. The increase in PBB tax collection was Rp. 25,746,184 with a percentage of 65% and BPHTB by Rp. 3,558,289,102 with a percentage of 58% from NJOP to NPW.

Keywords – Taxes, Fair Market Value, Land Value Zone

LEMBAR PENGESAHAN
ANALISIS PENGGUNAAN NILAI ZONA TANAH DALAM
PENENTUAN NJOP UNTUK MENINGKATKAN POTENSI
PAJAK DAERAH KHUSUSNYA PBB DAN BPHTB
(Studi Kasus : Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat)

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada

Program Studi S-1 Departemen Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

NADYRA PRAMESWARI ABIGAIL

033117400082

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :

1. Udiana Wahyu Deviantari, S.T.

2. Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.



SURABAYA, AGUSTUS 2021

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat serta berkat-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan laporan yang berjudul **“ANALISIS PENGGUNAAN NILAI ZONA TANAH DALAM PENENTUAN NJOP UNTUK MENINGKATKAN POTENSI PAJAK DAERAH KHUSUSNYA PBB DAN BPHTB (Studi Kasus : Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat)”** dengan lancar.

Selama pelaksanaan penelitian tugas akhir ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis sehingga dapat terselesaikan laporan tugas akhir ini. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat, nikmat, dan karunia-Nya
2. Kedua orang tua penulis yang telah memberikan doa, dukungan, motivasi serta kasih sayang kepada penulis untuk kelancaran mengerjakan penelitian tugas akhir ini.
3. Bapak Danar Guruh Pratomo, ST, MT, Ph.D selaku Kepala Departemen Teknik Geomatika ITS
4. Ibu Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T dan Bapak Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng selaku dosen pembimbing Tugas Akhir, atas segala bimbingan dan sarannya.
5. Seluruh bapak-ibu dosen pengajar dan karyawan Teknik Geomatika yang telah banyak membantu penulis selama masa perkuliahan
6. Teman-teman G19, mahasiswa Teknik Geomatika 2017 yang telah banyak membantu dan menemani selama menempuh kuliah di Teknik Geomatika ITS
7. Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Grogol Petamburan yang telah membantu menyediakan data Tugas Akhir.

8. Semua pihak yang telah membantu penulis, yang tidak dapat disebutkan satu-persatu

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih terdapat kekurangan. Semoga laporan ini dapat bermanfaat untuk semua pihak.

Surabaya, Agustus 2021

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vii
LEMBAR PENGESAHAN.....	xi
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR GAMBAR	xix
DAFTAR TABEL	xxi
DAFTAR PERSAMAAN	xxiii
DAFTAR LAMPIRAN	xxv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Batasan Masalah	3
1.4 Tujuan Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Definisi Umum	5
2.1.1 Pajak Daerah	5
2.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	6
2.1.3 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	6
2.1.4 Nilai dan Harga Tanah	7
2.1.5 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	8
2.1.6 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)	8
2.1.7 Nilai Pasar Wajar	9
2.1.8 Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Peta Zona Nilai Tanah (Peta ZNT)	9
2.2 Pendekatan dan Cara Penilaian.....	10
2.2.1 Pendekatan Penilaian	10
2.2.2 Cara Penilaian	12

2.3	Pengumpulan Harga Transaksi	13
2.3.1	Teknik Pengambilan Sampel.....	13
2.3.2	Kompilasi Data Harga Transaksi	13
2.3.2	Rekapitulasi dan Plotting Harga Transaksi	14
2.4	Perhitungan dan Analisis Penentuan Nilai Bumi Per M ²	14
2.4.1	Penyesuaian Data	14
2.4.2	<i>Assessment Sales Ratio</i> (ASR).....	15
2.5	Penggunaan Penyesuaian Analisis Nilai Objek	16
2.6	Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	17
2.7	Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	19
2.8	Kondisi PBB dan BPHTB di Kecamatan Grogol Petamburan	20
2.9	Penelitian Terdahulu	21
BAB III METODOLOGI		25
3.1	Lokasi Penelitian.....	25
3.2	Data dan Peralatan	27
3.2.1	Data Non-Spasial	27
3.2.2	Data Spasial.....	28
3.2.3	Peralatan.....	28
3.3	Metodologi Pelaksanaan Pengolahan	29
BAB IV HASIL DAN ANALISA.....		34
4.1	Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP.....	35
4.2	Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar	36
4.3	Peningkatan NJOP terhadap NPW dengan ASR	37
4.4	Penyimpangan Nilai Tanah.....	38
4.5	Peningkatan Perolehan PBB	39
4.6	Peningkatan Perolehan BPHTB.....	41
4.7	Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	43

4.8	Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW).....	44
4.9	Analisis Peningkatan Nilai Tanah dengan ASR	44
4.10	Analisis Penyimpangan Nilai Tanah.....	45
4.11	Analisis Peningkatan PBB dan BPHTB	46
BAB V PENUTUP.....		48
5.1	Kesimpulan	49
5.2	Saran	50
DAFTAR PUSTAKA.....		51
DAFTAR ISTILAH		55
LAMPIRAN.....		56
BIODATA PENULIS.....		79

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Kecamatan Grogol Petamburan	26
Gambar 3.2	Diagram Alir Penelitian	30
Gambar 4.1	Peta ZNT Berdasarkan NJOP.....	36
Gambar 4.2	Peta ZNT Berdasarkan NPW	37
Gambar 4.3	Lokasi Adanya Penyimpangan Nilai Tanah.....	39
Gambar 4.4	Peningkatan perolehan PBB antara NPW dengan nilai transaksi	40
Gambar 4.5	Peningkatan perolehan PBB antara NPW dengan NJOP	41
Gambar 4.6	Peningkatan perolehan BPHTB berdasarkan NPW terhadap nilai transaksi.....	42
Gambar 4.7	Peningkatan perolehan BPHTB berdasarkan NPW terhadap NJOP	43
Gambar 4.8	Kenaikan Harga Perolehan PBB dan BPHTB.....	47

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Bobot Penyesuaian Data Lapangan	32
Tabel 4.1	Hasil <i>Assessment Sales Ratio</i>	38
Tabel 4.2	Tingkat <i>Assessment Ratio</i> yang terpenuhi	45

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR PERSAMAAN

Persamaan 2.1 Nilai Indikasi Properti	11
Persamaan 2.2 <i>Assessment Sales Ratio</i> (ASR)	15
Persamaan 2.3 NJOP Total Tanah	18
Persamaan 2.4 NJOP Total Bangunan	18
Persamaan 2.5 NJOP Total	18
Persamaan 2.6 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	19
Persamaan 2.7 Pajak Penghasilan	19
Persamaan 2.8 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	20

Halaman Ini Sengaja Dikosongkan

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi Survei Lapangan	56
Lampiran 2. Daftar Pertanyaan.....	60
Lampiran 3. Perhitungan ASR.....	61
Lampiran 4. Perhitungan Peningkatan PBB dan BPHTB	64

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bersamaan dengan adanya Undang-Undang No.28 tahun 2009 menyatakan bahwa adanya NJOP yang disesuaikan mendekati dengan nilai pasar, memerlukan adanya analisis terhadap penilaian tanah dengan tujuan membentuk peta zona nilai tanah (ZNT) yang dapat menjadi acuan untuk meningkatkan pajak daerah karena adanya penarikan Pajak Bumi dan Bangunan, serta untuk melindungi kepentingan masyarakat melalui pembangunan infrastruktur, antara lain pembangunan di bidang transportasi, pembangunan jalan non tol, dan lainnya.(Martiyanti, 2014). Dua jenis pajak yang menjadi sorotan dalam penelitian adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Kemenkeu RI, 2018) dan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), dimana keduanya akan berpengaruh dalam pembuatan zona nilai tanah. Zona Nilai Tanah merupakan sekumpulan bidang tanah yang memiliki harga nilai tanah yang relatif sama (Kemenkeu RI,2018).

Kecamatan Grogol Petamburan termasuk wilayah kotamadya Jakarta Barat dengan luas 1.131,66 Ha. Secara administratif Kecamatan Grogol Petamburan terdiri dari 73 RW yang tersebar dalam 7 Kelurahan dengan jumlah penduduk 241.564 jiwa (Badan Pusat Statistik, 2019). Letak Geografis Kecamatan Grogol Petamburan sangat menguntungkan dan strategis, karena wilayah ini memiliki jaringan transportasi utama kota, pusat perdagangan dengan skala besar, pusat jasa dan perkantoran, pusat pelayanan fasilitas umum dengan kondisi di atas rata-rata, dan terdapat dua aliran sungai yang dapat digunakan sebagai tempat penampungan air hujan (Rahman dan Prabawasari, 2009).

Melalui siaran pers, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) akan melakukan pembaruan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) (Fadli, 2021). Menurut Direktur Jenderal Pengadaan dan Pengembangan Pertanahan Tanah yang juga menjabat sebagai Sekretaris Jenderal Kementerian ATR/BPN Himawan Arief Sugoto, pembaharuan ZNT harus menjadi prioritas terutama untuk memudahkan masyarakat di daerah dalam menilai harga tanah (Fadli, 2021). Maka dari itu, pembuatan peta ZNT (Zona Nilai Tanah) diwujudkan. Pembuatan peta ZNT mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Pendataan yang telah dilakukan oleh Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Grogol Petamburan berisi lokasi objek pajak, tanggal transaksi, harga transaksi, nilai bumi dan perincian luas. Pengolahan data dilakukan dengan metode penilaian massal yang merupakan suatu prosedur, yang disebut *Computer Assisted Valuation* (CAV) atau *Computer Assisted for Mass Appraisal* (CAMA). Penilaian massal NJOP tanah dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT). Penelitian akan menghasilkan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak serta peta Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW). Dari kedua gambaran peta, akan dilakukan perhitungan terhadap perolehan PBB dan BPHTB sehingga dapat diketahui perbandingan perolehan antara NJOP dan NPW dalam suatu grafik.

1.2 Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Zona Nilai Tanah (ZNT) Kecamatan Grogol Petamburan berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW) pada tahun 2020?
2. Berapa persentase peningkatan Nilai Zona Tanah pada Kecamatan Grogol Petamburan menggunakan metode *Assesment Sales Ratio*?
3. Berapa persentase peningkatan pajak daerah khususnya PBB dan BPHTB Kecamatan Grogol Petamburan berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang diteliti?

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Daerah studi meliputi wilayah yang berada pada Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat.
2. Sampel data harga transaksi di Kecamatan Grogol Petamburan dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Grogol Petamburan dalam kurun waktu 1 tahun.
3. Pengolahan data dari data transaksi dan nilai tanah digunakan menggunakan 106 objek pajak.
4. Data-data spasial yang digunakan adalah peta batas administrasi Kecamatan Grogol Petamburan, dan peta batas persil Kecamatan Grogol Petamburan.

1.4 Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan dilaksanakannya kegiatan penelitian ini untuk membuat zona nilai tanah yang dapat dijadikan acuan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap objek pajak

sehingga dapat dihasilkan peningkatan penerimaan dari PBB dan BPHTB. Sasaran penelitian ini yaitu :

1. Menentukan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Grogol Petamburan berdasarkan Nilai Pasar Wajar pada tahun 2020.
2. Mengetahui peningkatan antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Pasar Wajar tahun 2020 dengan menggunakan *Assessment Sales Ratio* (ASR) .
3. Mengetahui peningkatan pajak daerah dari PBB dan BPHTB di Kecamatan Grogol Petamburan.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Dapat diketahui potensi peningkatan pendapatan daerah berdasarkan sifat data yang riil.
2. Dapat dijadikan acuan dalam melakukan transaksi jual beli tanah.
3. Dapat diketahui persebaran nilai tanah berdasarkan NJOP dan nilai tanah di Kecamatan Grogol Petamburan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Umum

2.1.1 Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengertian dari pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Terdapat dua jenis pajak yang diatur dalam Undang-Undang No.28 Tahun 2008, yaitu Jenis Pajak Provinsi dan Jenis Pajak Kabupaten/Kota. Daerah penelitian berupa kecamatan yang termasuk dalam salah satu wilayah kota administrasi, maka jenis pajak yang menjadi perolehan daerah pada pajak kabupaten/kota, terdiri dari :

- a. Pajak Hotel
- b. Pajak Restoran
- c. Pajak Hiburan
- d. Pajak Reklame
- e. Pajak Penerangan Jalan
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- g. Pajak Parkir
- h. Pajak Air Tanah
- i. Pajak Sarang Burung Walet
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB B2); dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat 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. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Peraturan Daerah ini. Dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dipungut pajak atas kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan. Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya NJOP ditetapkan setiap 1 tahun.

2.1.3 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

2.1.4 Nilai dan Harga Tanah

Nilai tanah atau land value adalah suatu penilaian atas tanah didasarkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. Sedangkan, harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran tanah (Darin-Drabklin, 1977). Menurut Yunus (2000), semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi pula harga tanahnya dan biasanya hal ini dikaitkan dengan beradanya konsumen akan barang atau jasa. Grimes (2009), menyatakan bahwa nilai tanah menunjukkan nilai pasar dari tempat-tempat tertentu. Tingkat pertumbuhan nilai-nilai ini dipengaruhi oleh faktor permintaan seperti pemandangan, fasilitas, jarak kedekatan dengan pusat perkantoran dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung. Nilai tanah juga menjadi indikator suatu wilayah memiliki fasilitas pendukung dan prasarana yang memadai, karena tanah adalah faktor tetap. Penilaian terhadap harga sebuah tanah atau sebidang tanah tidak jauh berbeda seperti pada penilaian barang-barang berharga lainnya, penilaian ini didasarkan dari sifat-sifat fisik yang terdapat pada tanah itu sendiri dan beberapa faktor lain yang berpengaruh dalam menentukan harga tanah sesuai dengan waktu dan keadaan yang ada. Penilaian terhadap harga sebuah tanah atau sebidang tanah tidak jauh berbeda seperti pada penilaian barang-barang berharga lainnya, penilaian ini didasarkan dari sifat-sifat fisik yang terdapat pada tanah itu

sendiri dan beberapa faktor lain yang berpengaruh dalam menentukan harga tanah sesuai dengan waktu dan keadaan yang ada (Rynjani & Haryanto, 2015).

2.1.5 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK. 07 /2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP. 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, NJOP diperoleh melalui proses penilaian, dimana hasil penilaian akan dibedakan menjadi 3, yaitu NJOP Bumi, NJOP Bangunan Objek Pajak Umum, dan NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus (Kemenkeu RI, 2018).

2.1.6 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK. 07 /2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah. Pembuatan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) terdiri dari satu atau lebih objek yang memiliki NIR yang sama.

2.1.7 Nilai Pasar Wajar

Pada tata cara pelaksanaan penilaian tanah yang tertera dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan bagian Rekapitulasi Data dan Plotting Data Transaksi pada Peta Kerja ZNT dituliskan bahwa nilai pasar wajar merupakan seluruh data yang didapatkan dan akan dimasukkan dalam formulir analisis penentuan. Nilai Pasar Wajar (NPW) mencerminkan nilai transaksi dalam kondisi wajar antara penjual dan pembeli. Nilai pasar wajar ada pada saat penilaian dilakukan dengan tujuan melakukan jual beli oleh penilai (Sudibyanung, Asih dan Rosye, 2020).

2.1.8 Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Peta Zona Nilai Tanah (Peta ZNT)

Definisi Zona Nilai Tanah atau yang dapat disingkat menjadi ZNT menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK. 07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok. Secara sederhana pengertian dari Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah gambaran harga transaksi atas objek Bumi dan Bangunan pada suatu daerah. Sedangkan Peta Zona Nilai Tanah atau yang disingkat sebagai Peta ZNT adalah Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas ZNT tidak terikat kepada batas blok.

2.2 Pendekatan dan Cara Penilaian

2.2.1 Pendekatan Penilaian

Terdapat tiga pendekatan penilaian menurut Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dibuat oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yaitu :

1. Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate atau Market Data Approach*)
2. Pendekatan Biaya (*The Physical Estimate atau Cost Approach atau Summation Approach*)
3. Pendekatan Pendapatan (*The Economic Estimate, Economic Approach atau Income Approach*)

Tiga pendekatan di atas digunakan bergantung dengan data yang didapatkan, kondisi wilayah, properti yang akan dinilai, dan tujuannya. Maka ketiga pendekatan tersebut dapat digunakan secara bersamaan maupun hanya satu atau dua. Pada penelitian ini menggunakan Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate atau Market Data Approach*), pendekatan data pasar merupakan metode yang digunakan untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti lain yang serupa yang telah diketahui nilai jualnya dengan cara membandingkan properti tersebut. Metode ini telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda dulu, saat menilai atau mengklasir (memberikan kelas atas sawah atau tanah dengan cara membanding-bandingkan) hasil umum sawah percobaan yang dikaitkan dengan perbandingan harga/nilai atas suatu properti berupa sawah atau tanah darat/kering atau pekarangan dengan suatu properti yang lain yang telah diketahui nilai/harganya/hasilnya (Kemenkeu RI, 2014). Beberapa prinsip pendekatan yang sering digunakan dalam metode Pendekatan Data Pasar adalah (Kemenkeu RI, 2014):

- a. Prinsip penilaian yang menggunakan dasar pemikiran dengan pendekatan prinsip *supply and demand*, yaitu suatu prinsip yang mendasarkan penilaian properti ditentukan oleh keadaan pasar, yang selalu merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang masing-masing mempunyai pengetahuan yang berkelayakan (Kemenkeu RI, 2014).
- b. Prinsip Keseimbangan yang merupakan kelanjutan dari prinsip *supply and demand*, bahwa permintaan dan penawaran akan selalu saling mengimbangi, isi mengisi, dan bergerak/ bergeser menuju keseimbangan antara permintaan dan penawaran (Kemenkeu RI, 2014).
- c. Prinsip Penggantian (*substitution principle*), yang mengatakan bahwa properti nilainya selalu ditentukan berdasarkan sejumlah uang yang dipergunakan untuk memperoleh properti pengganti yang sebanding sebagaimana daya guna, harapan keuntungan, manfaat, dan fungsi atas properti tersebut. Properti yang dinilai harus sebanding, maka formulanya adalah sebagai berikut (Kemenkeu RI, 2014) :

$$NIP = HJP + P \quad (2.1)$$

Dimana :

- NIP = Nilai Indikasi Properti
 HJP = Harga Jual Properti (Rupiah)
 P = Penyesuaian (*Adjustment*)

Pendekatan ini dalam PBB-P2 digunakan untuk menentukan NJOP tanah (Kemenkeu RI, 2014).

2.2.2 Cara Penilaian

Pelaksanaan penilaian properti objek pajak dapat dilakukan dengan dua cara yaitu penilain massal yang diterapkan bagi objek pajak standar dan penilain secara individual yang diterapkan untuk objek pajak non- standar dan objek khusus. Permodelan ini lebih ditekankan padanilai ekonomis dan potensi pengenaan pajak dari objek yang bersangkutan (Kinasih, Subiyanto, & Sudarsono, 2019).

- a. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)* dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal (CAMA)*. Penilaian massal NJOP tanah dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap Jenis Penggunaan Bangunan (Kemenkeu RI, 2018).
- b. Penilaian Individu adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian. Penilaian Individual untuk menentukan NJOP bangunan dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu membandingkan dengan nilai bangunan lain yang sejenis, menghitung nilai perolehan baru bangunan dikurangi dengan penyusutan, atau menghitung pendapatan dalam satu tahun dari pemanfaatan bangunan yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi (Kemenkeu RI, 2018).

2.3 Pengumpulan Harga Transaksi

Data transaksi dikumpulkan berdasarkan transaksi yang sudah dilakukan pada tahun 2020. Sumber data transaksi didapatkan dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) yang telah melakukan pendataan terhadap objek pajak yang dilaporkan. Jumlah sebaran data transaksi diupayakan tersebar merata agar dapat merepresentasikan kondisi wilayah yang diteliti. Lokasi data transaksi dilakukan dengan mengutamakan wilayah yang diteliti, yaitu Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat. Data yang diperlukan adalah nilai tanah per m² tertinggi dan terendah atau nilai rata-rata di suatu area (Direktur Jendral Pajak, 2006).

2.3.1 Teknik Pengambilan Sampel

Teknik yang digunakan dalam pengambilan sampel penelitian adalah *purposive proportional random sampling*. Menurut Sugiyono, *purposive sampling* merupakan penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2012). Adapun Langkah-langkah untuk mengambil sampel penelitian adalah :

1. Daerah pada Kecamatan Grogol Petamburan yang memiliki data transaksi. Data yang diperoleh merupakan Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi dan/ atau harga penawaran tanah.
2. Responden pada penelitian ini merupakan wajib pajak yang melakukan transaksi.

2.3.2 Kompilasi Data Harga Transaksi

Terkait dengan pencatatan data, informasi disajikan dalam Tabulasi Harga Jual/Data Pembanding agar mudah untuk dipahami dan dianalisa. Setiap informasi yang diperoleh seperti data pendukung yang diperoleh juga masuk

ke dalam Tabulasi Harga Jual/Data Pembanding (Direktur Jendral Pajak, 2006).

2.3.2 Rekapitulasi dan Plotting Harga Transaksi

Semua data yang diperoleh dalam Rekapitulasi dan Plotting Harga Jual Tanah pada Peta Kerja ZNT direkap dalam sebuah tabel yang selanjutnya akan dilakukan penyesuaian. Terdapat dua tahap penyesuaian, yaitu penyesuaian jenis data dan waktu. Penyesuaian dilakukan berurutan dari penyesuaian jenis data terlebih dahulu, kemudian penyesuaian waktu. Pada penelitian ini digunakan data transaksi sehingga jenis data yang dipakai sudah sama. Maka dari itu, penyesuaian yang dilakukan hanya penyesuaian waktu. Pesebaran data dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi taburan data harga transaksi (Direktur Jendral Pajak, 2006).

2.4 Perhitungan dan Analisis Penentuan Nilai Bumi Per M²

2.4.1 Penyesuaian Data

Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak bersangkutan. Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi nilai properti dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar properti, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh. Perubahan nilai tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya (Kemenkeu RI, 2018).

Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan Nilai Pasar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran,

data dari PPAT/Notaris yang tidak sepenuhnya mencerminkan Nilai Pasar harus disesuaikan. Besar penyesuaian sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan di lapangan. Variasi besarnya persentase penyesuaian antara penilai satu dengan yang lain tidak dapat dihindari dan tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari Nilai Pasar. Untuk mendapatkan nilai tanah data yang digunakan adalah data transaksi jual beli yang memenuhi unsur pasar waJar. Oleh karena itu data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangkan dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan (Kemenkeu RI, 2018). Angka persentase penyesuaian bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan pada kenyataan, data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu, sehingga di setiap wilayah dapat berbeda (Kemenkeu RI, 2018).

2.4.2 *Assessment Sales Ratio (ASR)*

Peningkatan antara NJOP dan NPW dihitung menggunakan *Assessment Sales Ratio*. *Assessment Sales Ratio* adalah perbandingan atau rasio yang digunakan untuk menetapkan pajak dari sebuah properti dengan nilai pasarnya (Hartoyo, 1995). Secara matematis ASR didapatkan dari:

$$ASR = \frac{Ai}{Si} \times 100\% \quad (2.2)$$

Dimana:

ASR = *Assessment Sales Ratio*

Ai = *Assessment Value* (Penetapan Nilai)

Si = *Sales Value* (Nilai Pasar)

Analisis menggunakan *Assessment Sales Ratio*(ASR) dapat membantu dalam mengoptimalkan potensi perolehan

yang diterima oleh negara dengan tidak melupakan pemenuhan aspek keadilan bagi wajib pajak (Prasetyo dan Sholeh, 2015).

2.5 Penggunaan Penyesuaian Analisis Nilai Objek

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, penyesuaian terhadap waktu dan jenis data dalam tata cara penilaian dilakukan dengan (Kemenkeu RI, 2018):

a. Waktu

Penyesuaian waktu menggunakan perbandingan antara waktu transaksi yang dihitung sejak tanggal 1 Januari pada tahun pajak yang bersangkutan. Faktor waktu disesuaikan dengan melihat faktor-faktor yang dipengaruhi oleh fluktuasi nilai properti yang dianalisis. Contohnya keadaan ekonomi, keadaan property, tingkat suku bunga, tingkat inflasi, dan faktor lain yang mempengaruhi. Perubahan terhadap nilai tanah juga disesuaikan terhadap perkembangan tiap wilayah.

b. Jenis Data

Penyesuaian jenis data dibutuhkan untuk melengkapi persyaratan nilai pasar sesuai dengan dasar-dasar yang berlaku. Contohnya data PPAT/notaris tidak sepenuhnya mencerminkan nilai pasar maka harus disesuaikan. Besarnya penyesuaian sebenarnya tergantung pada kebenaran data dan situasi di lapangan. Besar persentase yang beragam antara satu dan lainnya tidak dapat dihindari dan dibenarkan dalam setiap kasus kecuali ditentukan penyimpangan dari nilai pasar. Data tersebut digunakan untuk mendapatkan nilai tanah. Maka data perdagangan yang merespon elemen pasar yang adil. Oleh karena itu, data penawaran disesuaikan agar menghasilkan nilai pasar wajar.

2.6 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di DKI Jakarta menurut Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagai berikut :

1. Tarif 0,01% (nol koma nol satu persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan kurang dari Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
2. Tarif 0,1% (nol koma satu persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sampai dengan kurang dari Rp.2.000.000.000. (dua miliar rupiah);
3. Tarif 0,2% (nol koma dua persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan Rp.2.000.000.000.- (dua miliar rupiah) sampai dengan kurang dari Rp.10.000.000.000.- (sepuluh miliar rupiah);
4. Tarif 0,3% (nol koma tiga persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) atau lebih.

Besarnya pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2).

Data-data tersebut didapat dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Grogol Petamburan. Contoh penggambaran perhitungan PBB adalah sebagai berikut :
Diperjual-belikan bangunan dengan luas 66m² dan tanah dengan luas 9m² di Apt Mediterania Garden Res. 2, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan dengan NJOP Tanah/m² Rp35.055.000,00 dan NJOP Bangunan/m² sebesar

Rp6.225.000,00. Sedangkan harga transaksi atau dapat disebut dengan NPOP yaitu Rp 850.000.000,00. Maka perhitungan PBB adalah :

$$NJOP_{Tt} = LT \times NJOP_T \quad (2.3)$$

Dimana :

$NJOP_{Tt}$ = NJOP Total Tanah (Rupiah)

LT = Luas Tanah (m^2)

$NJOP_T$ = NJOP Tanah/ m^2 (Rupiah)

Besar NJOP total tanah = 9 x Rp35.055.000,00

Besar NJOP total tanah = Rp315.495.000,00

$$NJOP_{Tb} = LB \times NJOP_B \quad (2.4)$$

Dimana :

$NJOP_{Tb}$ = NJOP Total Bangunan (Rupiah)

LB = Luas Bangunan (m^2)

$NJOP_B$ = NJOP Bangunan/ m^2 (Rupiah)

Besar NJOP total bangunan = 66 x Rp6.225.000,00

Besar NJOP total bangunan = Rp 410.850.000,00

$$NJOP_T = NJOP_{Tt} + NJOP_{Tb} \quad (2.5)$$

Dimana :

$NJOP_T$ = NJOP Total (Rupiah)

$NJOP_{Tt}$ = NJOP Total Tanah (Rupiah)

$NJOP_{Tb}$ = NJOP Total Bangunan (Rupiah)

Besar NJOP Total = Rp726.345.000,00

Perhitungan dilanjutkan dengan adanya perhitungan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang nilainya merupakan 20 persen dari NJOP. Jika NJKP sudah didapatkan maka perhitungan perolehan PBB dapat dihitung.

Besar NJKP = $20\% \times \text{Rp}726.345.000,00 = \text{Rp}145.269.000,00$

$$\mathbf{PBB = Tarif PBB \times NJKP} \quad (2.6)$$

Dimana :

PBB = Pajak Bumi dan Bangunan (Rupiah)

Tarif PBB = Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di DKI Jakarta yang sudah ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

NJKP = Nilai Jual Kena Pajak (Rupiah)

Maka besar perolehan PBB dari perhitungan diatas adalah :

Besar PBB = $0,1\% \times \text{Rp}145.269.000,00$

Besar PBB = Rp 145.269,00

2.7 Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) DKI Jakarta diatur oleh Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Contoh penggambaran perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut :

Diperjual-belikan sebidang tanah dengan luas 135m² di Jl. Gelong Baru Timur V RT. 007 RW. 02, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan dengan NJOP Tanah/m² Rp12.423.000,00. DKI Jakarta memiliki NJOPTKP/NPOPTKP yang ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00. Sedangkan harga transaksi atau dapat disebut dengan NPOP yaitu Rp2.950.000.000,00. Maka besarnya Pajak Penghasilan (PPh) dan BPHTB adalah :

$$\mathbf{PPh = 5\% \times NPOP} \quad (2.7)$$

Dimana :

PPh = Pajak Penghasilan (Rupiah)

NPOP = Nilai Jual Objek Pajak (Rupiah)

Besarnya PPh = $5\% \times \text{Rp}2.950.000.000,00 = \text{Rp}147.500.000,00$

$$\mathbf{BPHTB} = 5\% \times (\mathbf{NPOP} - \mathbf{NPOPTKP})$$

(2.8)

Dimana :

BPHTB = Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Rupiah)

NPOP = Nilai Jual Objek Pajak (Rupiah)

NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (Rupiah)

Maka perolehan BPHTB dari kasus penggambaran diatas adalah :
 Besarnya BPHTB = $5\% \times (\text{Rp}2.950.000.000,00 - \text{Rp}80.000.000,00)$

Besarnya BPHTB = $\text{Rp} 143.500.000,00$

2.8 Kondisi PBB dan BPHTB di Kecamatan Grogol Petamburan

Pemerintah Daerah memiliki tugas pokok untuk menyusun, mengendalikan dan mengevaluasi pelaksanaan rencana pembangunan daerah, penyelenggaraan penelitian dan pengembangan, dan pengelolaan statistik daerah (BAPEDA DKI Jakarta, 2021). Pemerintah daerah setiap harinya melakukan pendataan terhadap transaksi BPHTB dan PBB-P2 untuk melakukan penyesuaian NJOP mengingat NJOP tidak saja digunakan sebagai dasar pengenaan PBB-P2 dan BPHTB namun juga dimanfaatkan oleh instansi pemerintah maupun swasta sebagai :

1. Pehitungan aset dan harta;
2. Acuan jual beli bagi masyarakat;

3. Acuan pengajuan kredit ke Perbankan;
4. Patokan harga ganti rugi;
5. Perhitungan LHKPN bagi Pejabat Publik;
6. Kepentingan lain yang memerlukan harga properti.

Untuk saat ini, validasi dan pembayaran BPHTB (*e-BPHTB*) dapat dilakukan *online* tanpa melaporkan ke kantor pajak. Layanan tersebut dilakukan oleh wajib pajak perorang/badan maupun PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Begitu juga dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) yang terkait dengan PBB dapat dilakukan secara *online* dengan cara mengisi data dan mengaksesnya.

2.9 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini tidak terlepas dari penelitian-penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya, berikut merupakan penelitian terdahulu:

1. Penelitian terdahulu berjudul “Penentuan Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Peningkatan NJOP Di Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga” yang ditulis oleh Silvandie, Subiyanto, dan Hani’ah (2015) dengan menggunakan metode analisis nilai PAD berdasarkan Zona Nilai Tanah, analisis peningkatan PAD, analisis nilai PAD berdasarkan NJOP, dan koreksi data harga tanah. Data yang digunakan pada penelitian tersebut adalah Peta Administrasi Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga tahun 2013, Citra Resolusi Tinggi Quickbird dengan perekaman 13 September 2013 yang digunakan, Peta Blok PBB Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga tahun 2013, Data Harga Tanah daerah penelitian dalam kurun waktu Januari 2014 sampai dengan September, dan Data NJOP tanah Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga tahun 2013. Dari penelitian

tersebut menghasilkan Zonasi Nilai Tanah Berdasarkan NIR dan NJOP dan Kenaikan PBB berdasarkan *Assasment Sales Ratio*.

2. Penelitian terdahulu berjudul “Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus : Kec. Semarang Timur, Kota Semarang) yang ditulis oleh Ambarita, Subiyanto, dan Yuwono (2016) dengan menggunakan metode analisis NIR NJOP dengan NIR harga pasar, analisis nilai tanah berdasarkan harga pasar wajar dan standar deviasi, analisis nilai tanah berdasarkan harga NJOP, dan analisis perubahan selisih harga pasar wajar dengan NJOP. Data yang digunakan adalah Peta Administrasi Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang tahun 2015, Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang tahun 2015, Citra Quickbird Resolusi Tinggi, Data Harga Tanah daerah penelitian dalam kurun waktu April 2015, dan Data NJOP tanah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang tahun 2015. Dari penelitian tersebut menghasilkan sebaran harga tanah dan standar deviasi dari tiap-tiap zona, klasifikasi harga tanah berdasarkan harga NJOP, dan perubahan selisih harga tanah dengan harga NJOP.
3. Penelitian terdahulu berjudul “Analisa Perbandingan Nilai Tanah dengan NJOP untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB Dan

BPHTB(Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura) yang ditulis oleh Deviantari, Budisusanto, dan Fadilah (2017) dengan menggunakan metode survey dan observasi lokasi, koreksi waktu dan data lapangan, rektifikasi citra satelit, zonasi berdasarkan visualisasi peta citra, analisa Pendapatan Asli Daerah (PAD) berdasarkan NIR dan data NJOP, dan analisis Nilai Indikasi Rata – Rata (NIR). Data yang digunakan dalam peelitian tersebut adalah Daftar Harga Dasar Tanah Menurut Pasar Setempat Kabupaten Bangkalan 2015, Data Administrasi PBB Tahun 2014 Kabupaten Bangkalan, Data Transaksi BPHTB Tahun Terakhir, Data ketetapan BPHTB tahun terakhir dari bulan Januari 2015 – September 2015, Peta administrasi Kecamatan Burneh Kabupaten Bangkalan 2014, dan Citra Google Earth. Adapun beberapa hasil penelitian yaitu nilai indikasi rata-rata tertinggi dan terendah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang NJOP, menentukan harga tanah yang dominan di wilayah penelitian berdasarkan NIR, menentukan sebaran harga tanah di wilayah penelitian berdasarkan NJOP, dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) khususnya PBB dan BPHTB.

4. Penelitian terdahulu berjudul “Analisis Zona Nilai Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Rungkut untuk Meningkatkan Pendapatan Daerah Di Surabaya” yang ditulis oleh Deviantari, W.P., dan Dedyono (2019) dengan menggunakan metode metode deliniasi zona awal, metode nilai zona tanah berdasarkan harga pasar, dan metode Nilai Indeks Rata-Rata (NIR) terhadap kelas

NJOP. Data yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah Kesesuaian Penggunaan Lahan antara Zona Nilai Tanah dan Rencana Tata Ruang dan Peningkatan potensi penerimaan PAD tertinggi dan terendah melalui PBB dan BPTHB. Adapun hasil yang ditunjukkan melalui penelitian adalah kesesuaian penggunaan lahan antara Zona Nilai Tanah dan Rencana Tata Ruang dan peningkatan potensi penerimaan PAD tertinggi dan terendah melalui PBB dan BPTHB.

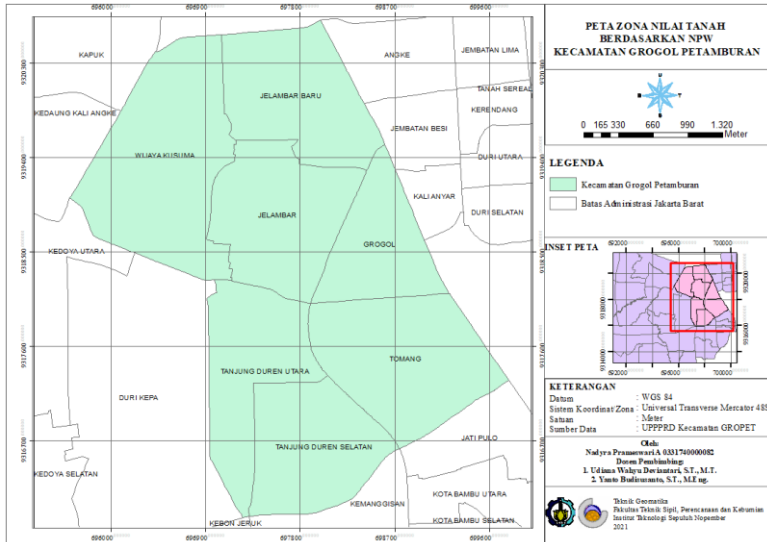
BAB III METODOLOGI

3.1 Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat. Kecamatan Grogol Petamburan yang terdiri dari 116.739 Penduduk laki-laki dan 123.303 penduduk perempuan dengan tingkat kepadatan penduduk sebesar 24.028 jiwa/km². Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 171 Tahun 2007, luas wilayah Kecamatan Grogol Petamburan adalah 9,9 km² dengan luas masing-masing kelurahan sebagai berikut (Badan Pusat Statistik,2019) :

- Kelurahan Tanjung Duren Utara 1,34 km²
- Kelurahan Tanjung Duren Selatan 1,77 km²
- Kelurahan Tomang 1,88 km²
- Kelurahan Grogol 1,22 km²
- Kelurahan Jelambar 1,44 km²
- Kelurahan Wijaya Kusuma 2,20 km²
- Kelurahan Jelambar Baru 0,14 km²

Wilayah Kecamatan Grogol Petamburan dapat dilihat pada Gambar 3.1.



Gambar 3.1 Kecamatan Grogol Petamburan

Batas wilayah Kecamatan Grogol Petamburan dengan asumsi bahwa letak Kecamatan Grogol Petamburan identik dengan Wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagai berikut :

- Batas Utara yaitu Kali Jelambar Baru/Rel KA Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara.
- Batas Timur yaitu Kali Krukut/Kali Besar Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat.
- Batas Selatan yaitu Rel KA/Eks Pabrik Gas Kecamatan Gambir Jakarta Pusat.
- Batas Barat yaitu Kali Banjir Kanal/Rel KA Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat.

3.2 Data dan Peralatan

3.2.1 Data Non-Spasial

Data yang dilakukan dalam penelitian tugas akhir ini, antara lain :

1. Data Primer, data primer diperoleh dengan cara melakukan survey dan wawancara langsung di lapangan. Data-data primer yang dibutuhkan untuk penelitian adalah deskripsi setiap wilayah zona tanah, informasi jual tanah di wilayah penelitian, dan informasi transaksi jual-beli tanah di wilayah penelitian.
2. Data Sekunder, data sekunder diperoleh dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Grogol Petamburan terkait dengan pendataan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan data-data yang mendukung dalam penelitian ini. Adapun data-data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.
 - a. Daftar harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Grogol Petamburan pada tahun 2020. Daftar harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dikeluarkan oleh Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Grogol Peamburan. Data ini membantu harga pasar dalam melakukan analisa dengan tujuan melihat perbandingan antara harga pasar dengan nilai tanah yang sudah ditetapkan.
 - b. Data Administrasi PBB Kecamatan Grogol Petamburan tahun 2020. Data Administrasi PBB tahun 2020 digunakan untuk mengidentifikasi kesesuaian harga tanah, zona, dan kode yang telah ditetapkan di Kecamatan Grogol Petamburan. Selain itu digunakan untuk bahan pembanding antara perolehan PBB dengan data NIR yang sudah ditetapkan dengan data NIR baru yang sudah

dimutakhirkan, serta melakukan analisis Zona Nilai Tanah berdasarkan rasio antara NIR lama dengan NIR baru.

- c. Data Transaksi BPHTB di Kecamatan Grogol Petamburan tahun 2020. Data ketetapan BPHTB tahun terakhir yang berisi data transaksi BPHTB dari bulan Januari 2020 – Desember 2020 didapatkan dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Grogol Petamburan. Data ini digunakan untuk melakukan identifikasi awal dan analisa terhadap harga tanah di Kecamatan Grogol Petamburan.

3.2.2 Data Spasial

Data spasial yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini adalah :

- a. Peta Batas Administrasi Kecamatan Grogol Petamburan
- b. Peta Batas Blok PBB Kecamatan Grogol Petamburan

3.2.3 Peralatan

Beberapa peralatan yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini, antara lain :

1. Perangkat Keras (*Hardware*)

Adapun perangkat keras yang digunakan dalam penelitian sebagai berikut :

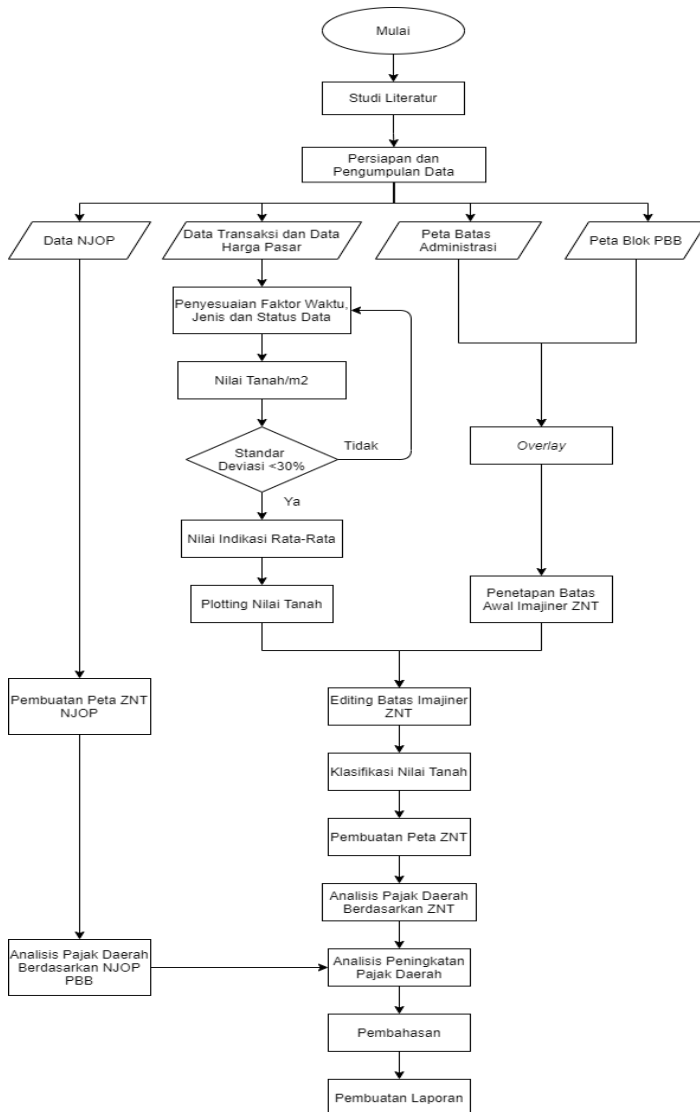
- a. *Laptop* untuk pengolahan data, analisa data hasil pengolahan, dan penulisan laporan.
- b. *Mouse* untuk pengolaha data.
- c. Kamera digital untuk dokumentasi.
- d. Perangkat Lunak (*Software*)

Adapun perangkat lunak yang digunakan dalam penelitian tugas akhir, sebagai berikut :

1. Pengolah data spasial sebagai perangkat lunak pengolah data spasial
2. Pengolah data angka dan pengolah kata sebagai perangkat lunak yang membantu dalam perhitungan data dan pembuatan laporan.
3. *Google Earth Pro* sebagai perangkat lunak yang digunakan untuk melakukan *plotting* titik sampel menggunakan alamat.

3.3 Metodologi Pelaksanaan Pengolahan

Tahap-tahap pekerjaan dalam penelitian ini ditunjukkan dengan diagram alir pelaksanaan pekerjaan yang tertera di bawah ini :



Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian

Diagram alir dijabarkan melalui penjelasan di bawah ini :

1. Persiapan
Tahap persiapan yang dilakukan dalam penelitian tugas akhir ini terdiri dari :
 - a. Penelitian pendahuluan dan penyusunan rencana kerja
 - b. Pengadaan Peta Wilayah dan Data Pendukung
 - c. Koordinasi dengan Pihak Terkait (Sosialisasi dan Koordinasi)
2. Pengumpulan Data
Pengumpulan data-data yang dibutuhkan. Data-data yang dikumpulkan adalah peta batas administrasi Kecamatan Grogol Petamburan, data rekaman tahun 2020 yang berisi luas tanah, luas bangunan, tanggal transaksi, harga transaksi, dan jenis perolehan dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Grogol Petamburan, serta data NJOP tahun 2020 yang sudah ditetapkan oleh Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 34 tahun 2020 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2020.
3. Koreksi Data Lapangan
Penyesuaian data hasil survei lapangan (data non-spasial) terhadap waktu penilaian yaitu tahun 2020. Penyesuaian data juga dilakukan berdasarkan jenis dan status data hasil survei lapangan. Penyesuaian waktu dilakukan dengan arah negatif. Arah negatif diakibatkan oleh harga pasar tanah pada tahun 2021 yang disesuaikan ke tahun 2020. Maka dari itu, tanggal penilaian diasumsikan dengan tanggal 31 Desember 2020, sesuai dengan patokan koreksi tiap tahunnya (Direktur Jendral Pajak, 1999). Tiap bobot penyesuaian dapat dilihat melalui Tabel 3.1.

Tabel 3.1 Bobot Penyesuaian Data Lapangan

Penyesuaian	Bobot
Jenis	Penawaran = 10%
	Transaksi = 0%
Status	Hak Milik = 0%
	HGB/HGU = 10%
Waktu	$(\text{Tanggal Transaksi} - \text{Tanggal Penilaian}) / 365 \times 10\%$

4. Perhitungan Standar Deviasi
Perhitungan persentase simpangan baku dengan tujuan untuk melakukan validasi terhadap data yang telah dikumpulkan. Berdasarkan Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Direktorat Survei Potensi Tanah Edisi III Tahun 2013, sebaran nilai tanah per meter pada saat perhitungan NIR pada tiap zona harus memenuhi syarat dengan cara divalidasi terlebih dahulu. Validasi data melalui penghitungan persentase simpangan baku (*standard deviation*), Persentase simpangan baku yang diperbolehkan bagi sampel-sampel dalam masing-masing zona tergantung skala. Pada penelitian kali ini skala yang digunakan adalah 1 : 25.000 simpangan baku <30%.
5. *Ovelay* peta batas administrasi dengan peta blok PBB
Tumpangtindih antara peta batas administrasi dengan peta blo PBB dengan tujuan membantu proses pembuatan batas zona awal nilai zona tanah.
6. Pembuatan Zona Awal
Batas awal divisualisasikan menggunakan zonasi. Hasil zonasi berupa batas imajiner di atas peta batas administrasi dan peta blok PBB.

7. *Plotting* Nilai
Pesebaran titik sampel penelitian diketahui untuk menentukan batasan nilai tanah yang sudah memenuhi standar deviasi untuk keperluan zonasi pada peta zona nilai yang bersifat sementara.
8. Klasifikasi Nilai Tanah
Nilai tanah yang sudah didapatkan melalui survei dan rekaman dibagi menjadi beberapa kelas zona.
9. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)
Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah, plotting Zona Tanah NIR peta sesuai dengan batas yang telah dibuat dan Nilai Zona Tanah NJOP sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak yang diketahui dari tiap bidangnya.
10. Analisis Pajak Daerah berdasarkan NIR dan data NJOP
Analisis Pajak Daerah dari perhitungan PBB dengan tujuan untuk mendapatkan estimasi pendapatan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan.
11. Analisis Peningkatan Pajak Daerah
Perhitungan peningkatan pajak daerah ditampilkan dengan perbandingan persentase PBB dan BPHTB dalam diagram.

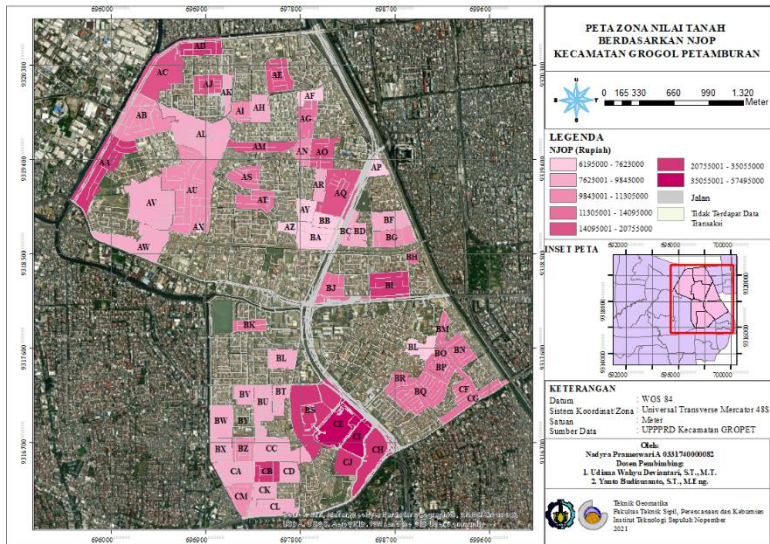
“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB IV

HASIL DAN ANALISA

4.1 Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP

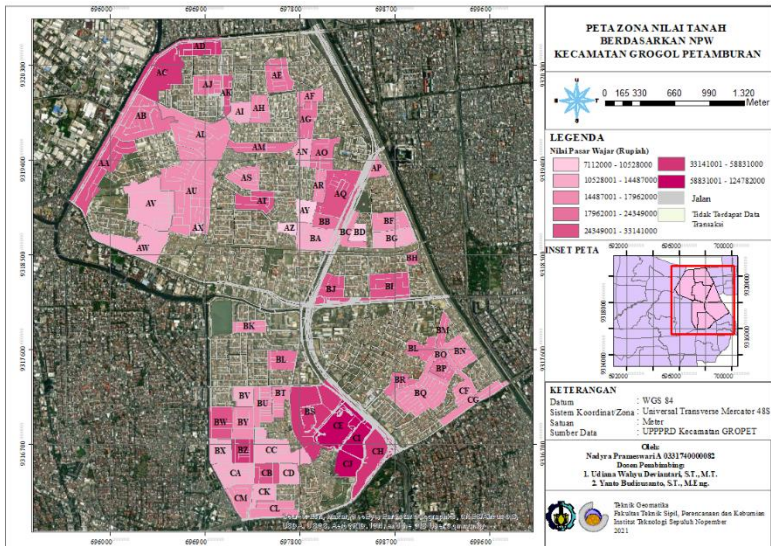
Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak yang memiliki nilai terendah dengan jumlah NJOP sebesar Rp6.195.000 berada pada zona 6,26,27,28,29, dan 30. Zona AF terletak pada Jl. Setia Jaya VI, zona AZ terletak pada Jl. Empang Bahagia IX, zona BA terletak pada Jl. Prof Dr Latumeten II GG. B6, zona BB terletak pada Jl. Prof Dr Latumeten II, zona BC terletak pada Jl. Empang Bahagia VII, dan zona BD terletak pada Jl. Prof Dr Latumeten III. Penyebab dari NJOP yang rendah karena lokasi yang terletak pada gang kecil, sukar untuk diakses, dan cukup jauh dari pusat kota. Sedangkan Nilai Objek Pajak tertinggi sebesar Rp57.495.000 berada pada zona CE dan CI. Zona CE terletak pada Jl Letjen S Parman (Central Park) dan zona CI terletak pada Taman Anggrek Kondominium. Penyebab dari NJOP yang tinggi karena aksesibilitas yang dimiliki pada lokasi tersebut cukup lengkap. Seperti memiliki akses terdekat kepada jalan protokol dan jalan tol S.Parman. Begitu juga menjadi lokasi padat transportasi. Ketetapan NJOP mengacu kepada Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 34 Tahun 2020 Tentang Penetapan Nilai Jual Beli Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020. Zona nilai tanah berdasarkan NJOP divisualisasikan melalui Gambar 4.1.



Gambar 4.1 Peta ZNT Berdasarkan NJOP

4.2 Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar

Nilai pasar wajar yang sudah didapatkan dari 106 titik sampel dan dibagi menjadi 65 zona. Dari hasil perhitungan harga pasar tanah didapatkan zona yang memiliki nilai tanah terendah yaitu Rp7.112.000 berada pada zona AX. Nilai tanah yang rendah disebabkan oleh akses jalan yang cukup kecil dan sangat jauh dari pusat kota. Sedangkan nilai tertinggi yaitu Rp124.782.000 berada pada zona CJ. Zona nilai tanah berdasarkan NPW divisualisasikan melalui Gambar 4.2.



Gambar 3.2 Peta ZNT Berdasarkan NPW

4.3 Peningkatan NJOP terhadap NPW dengan ASR

Kecamatan Grogol Petamburan merupakan wilayah yang memiliki perkembangan yang cukup pesat maka Kecamatan Grogol Petamburan dipilih sebagai wilayah penelitian. Khususnya pada wilayah Kelurahan Tanjung Duren Selatan yang memiliki lokasi yang sangat strategis karena akses jalan yang sangat banyak dan merupakan salah satu pusat bisnis dari Kecamatan Grogol Petamburan. Pada *uji level of assessment*, didapatkan bahwa wilayah Kecamatan Grogol Petamburan dapat dikatakan *under assessment*, karena NJOP masih dibawah harga pasar.

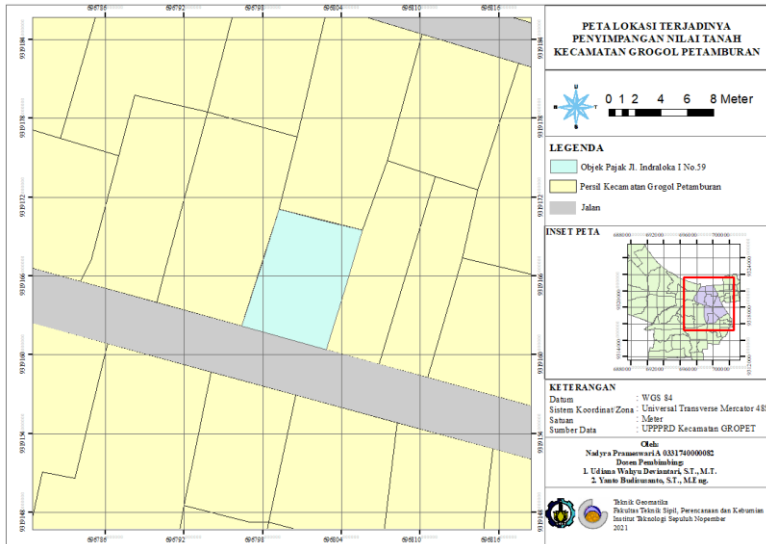
Dari hasil penelitian, perhitungan rasio tertinggi terdapat pada zona 25 dengan 96% dan rasio terendah terdapat pada zona 66 dengan 26%. Rasio rata-rata pada Kecamatan Grogol Petamburan adalah 63%. Rendahnya *assessment ratio* disebabkan oleh NJOP yang rendah tetapi memiliki harga pasar yang sangat tinggi (Wita A, 2007).

Tabel 2. Hasil *Assessment Sales Ratio*

Kode Zona	NIR NJOP	NIR PW	ASR
AA	24.625.000	33.141.000	74%
AB	11.305.000	22.479.000	50%
AC	16.155.000	40.840.000	40%
AD	24.625.000	40.939.000	60%
AE	15.363.000	24.349.000	63%
AF	6.195.000	16.339.000	38%
AG	13.363.000	19.023.000	70%
AH	8.145.000	15.391.000	53%
AI	11.305.000	14.370.000	79%
AJ	9.645.000	29.226.000	33%

4.4 Penyimpangan Nilai Tanah

Dari 106 titik sampel yang digunakan dalam penelitian terdapat satu titik sampel yang tidak digunakan karena terjadinya penyimpangan nilai tanah. Penyimpangan diartikan dengan adanya harga transaksi lebih rendah dibandingkan dengan harga NJOP. Seperti pada objek pajak yang terletak pada Jl Indraloka I No.59. Harga transaksi yang diketahui adalah Rp 700.000.000, sedangkan harga NJOP yang dihitung adalah Rp 876.027.000. Objek pajak yang mengalami penyimpangan divisualisasikan melalui Gambar 4.3.



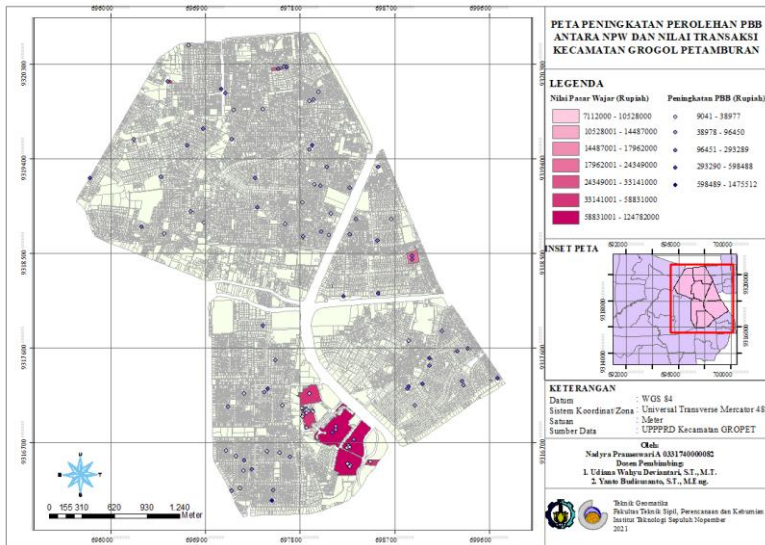
Gambar 4.3 Lokasi Adanya Penyimpangan Nilai Tanah

4.5 Peningkatan Perolehan PBB

Dari hasil keseluruhan perolehan PBB yang didapatkan dari nilai pasar wajar, nilai harga transaksi, dan NJOP menunjukkan bahwa perolehan PBB menggunakan nilai pasar wajar memiliki perolehan tertinggi sebesar Rp 65.554.006. Jika dibandingkan dengan perolehan PBB dengan menggunakan nilai transaksi, peningkatan terjadi sebesar 19% dengan perolehan PBB Rp 52.978.946. Sedangkan perolehan PBB menggunakan NJOP memiliki perolehan terendah sebesar Rp 39.807.822 dengan total peningkatan 39% terhadap nilai pasar wajar.

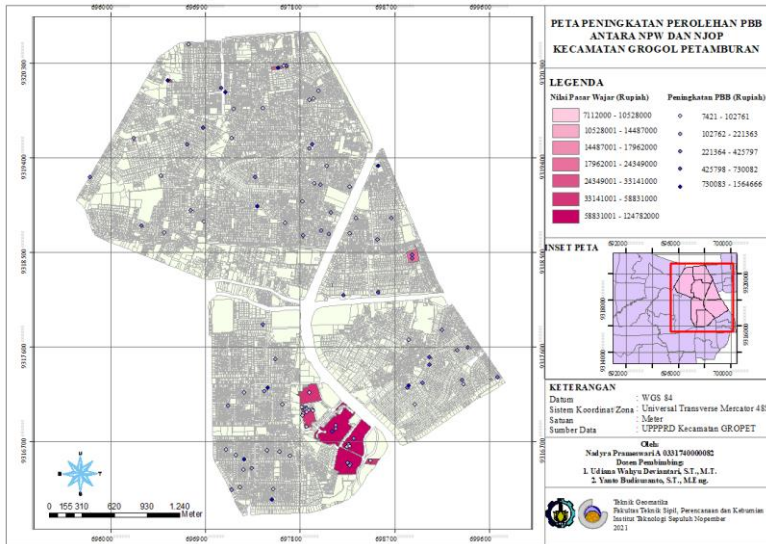
PBB dihitung dan dilakukan pada setiap objek pajak yang terdaftar. Dimana setiap wajib pajak diwajibkan untuk melakukan pendaftaran terhadap objek pajak yang dimiliki (Kemenkeu RI, 2021). Sehingga hasil nilai pasar wajar dapat dianalisa melalui perolehan PBB terhadap NJOP dan harga transaksi. Terbukti bahwa seiring dengan meningkatnya nilai pasar wajar, didapatkan

hasil perolehan PBB yang meningkat juga. Perbandingan perolehan PBB berdasarkan nilai pasar wajar dengan harga transaksi tertinggi memiliki jumlah peningkatan sebesar Rp 1.475.512 dan peningkatan perolehan PBB terendah sebesar Rp 9.041. Pada sisi lain, perbandingan perolehan PBB berdasarkan nilai pasar wajar dengan NJOP tertinggi memiliki jumlah peningkatan sebesar Rp 1.564.666 dan peningkatan perolehan PBB terendah sebesar Rp 7.421. Dari hasil peningkatan yang telah diperlihatkan membuktikan penetapan NJOP Bumi yang semakin tinggi akan menghasilkan peningkatan penerimaan PBB yang semakin tinggi (Watak, 2015). Perbandingan perolehan PBB antara NPW dengan nilai transaksi divisualisasikan melalui Gambar 4.4.



Gambar 4.4 Peningkatan perolehan PBB antara NPW dengan nilai transaksi

Perbandingan perolehan PBB antara NPW dengan NJOP divisualisasikan melalui Gambar 4.5.

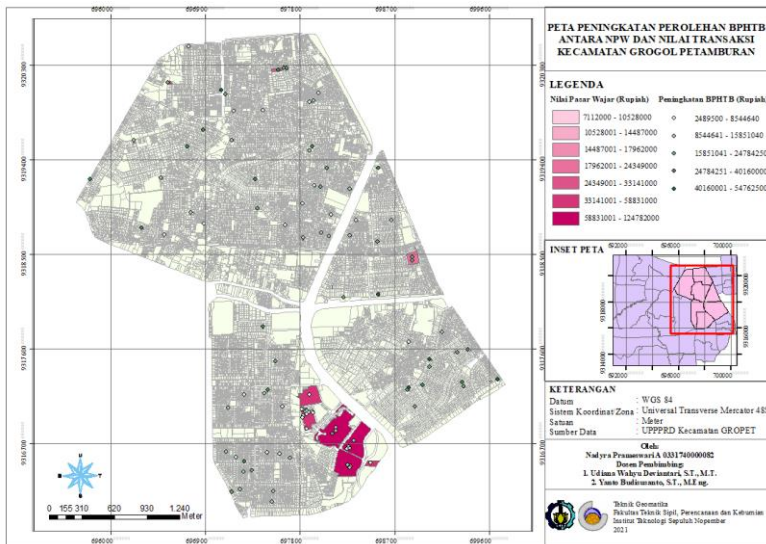


Gambar 4.5 Peningkatan perolehan PBB antara NPW dengan NJOP

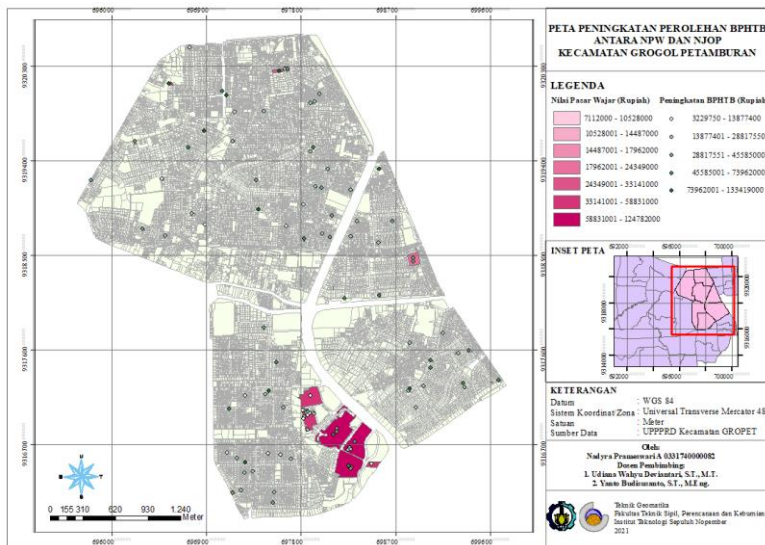
4.6 Peningkatan Perolehan BPHTB

Hasil keseluruhan perolehan BPHTB berdasarkan nilai pasar wajar memiliki jumlah tertinggi jika dibandingkan dengan perolehan BPHTB menggunakan NJOP ataupun nilai transaksi. Perolehan BPHTB berdasarkan nilai pasar wajar dari 106 objek pajak sebesar Rp 9.673.737.402. Hasil perolehan BPHTB berdasarkan nilai transaksi dari 106 objek pajak sebesar Rp 7.990.781.168 dengan dilakukan perbandingan terhadap nilai pasar wajar maka peningkatan terjadi sebesar 17%. Sedangkan perolehan BPHTB berdasarkan NJOP menghasilkan perolehan BPHTB terendah sebesar Rp 6.115.448.300 dengan dilakukan perbandingan terhadap nilai pasar wajar maka peningkatan terjadi sebesar 37%. Dari hasil keseluruhan dapat dibuktikan bahwa semakin tinggi nilai tanah maka akan menghasilkan perolehan BPHTB yang semakin tinggi juga.

Perolehan BPHTB dihitung dan dilakukan setiap ada objek pajak yang didaftarkan jika terjadi suatu transaksi. Maka dari itu, dilakukan analisa terhadap perolehan BPHTB berdasarkan NPW dibandingkan dengan perolehan BPHTB berdasarkan nilai transaksi dan NJOP pada tiap objeknya. Peningkatan perolehan BPHTB berdasarkan nilai pasar wajar dengan nilai transaksi mengalami peningkatan tertinggi sebesar Rp 54.762.500 dan peningkatan terendah sebesar Rp2.489.500. Peningkatan BPHTB berdasarkan nilai pasar wajar dengan NJOP mengalami peningkatan tertinggi sebesar Rp133.419.000 dan peningkatan terendah sebesar Rp 3.229.750. Visualisasi peningkatan perolehan BPHTB tiap objek pajak berdasarkan NPW terhadap nilai transaksi dapat dilihat melalui Gambar 4.6. Sedangkan untuk melihat visualisasi peningkatan perolehan BPHTB tiap objek pajak berdasarkan NPW terhadap nilai NJOP terdapat pada Gambar 4.7.



Gambar 4.6 Peningkatan perolehan BPHTB berdasarkan NPW terhadap nilai transaksi



Gambar 4.7 Peningkatan perolehan BPHTB berdasarkan NPW terhadap NJOP

4.7 Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Ketetapan NJOP yang tertera pada Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 34 Tahun 2020 Tentang Penetapan Nilai Jual Beli Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020 akan dijadikan dasar perhitungan untuk menghitung PBB pada tahun 2020. Perhitungan PBB dipengaruhi oleh Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang didapat dari 20% perhitungan NJOP. Dari perhitungan tersebut maka didapatkan bahwa PBB dan NJOP adalah sebanding, dimana semakin besar NJOP ditetapkan maka akan menghasilkan perolehan PBB yang semakin tinggi juga. Demikian juga sebaliknya, jika ditetapkan NJOP yang rendah maka akan mendapatkan perolehan PBB yang semakin rendah juga.

4.8 Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW)

Pesebaran titik sampel dilakukan sesuai dengan Direktur Jenderal Pajak mengenai Pelaksanaan pembuatan ZNT (Zona Nilai Tanah) dan penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata-Rata), Penentuan titik sampel pada tiap zona minimal memiliki 3 titik sampel pada tiap zonanya. Jika pada suatu zona memiliki kurang dari 3 titik sampel maka dapat dilakukan penetapan nilai tanah melalui zona lain dengan membandingkan antar objek pajak yang sudah diketahui untuk mengetahui nilai objek pajak yang ingin dicari. Nilai tanah yang tinggi dipengaruhi oleh lingkungan yang berada pada pusat kota (Kemenkeu RI, 2019). Lingkungan yang berada pada pusat kota dimaksud dengan lokasi yang terletak di depan akses jalan protokol dan jalan tol S. Parman, serta lokasi yang dekat dengan mall-mall besar yaitu Mall Taman Angrek, Central Park, dan Neo Soho seperti pada zona BE, zona CE, dan zona CI. Penyebab dari tingginya nilai tanah tersebut didukung dengan teori Fanning, Stephen dan Terry yang menyatakan probabilitas potensi nilai pasar yang tinggi dikarenakan oleh aksesibilitas objek pajak yang semakin baik. Melalui hasil interpretasi dari teori lokasi yang dikemukakan oleh E.W. Burgess bahwa dilihat melalui sisi ekonomi, jika suatu objek pajak semakin dekat dengan pusat kota (*central business district*) semakin mahal harga tanahnya (Kemenkeu, 2021).

4.9 Analisis Peningkatan Nilai Tanah dengan ASR

Setelah NJOP dan NPW dibandingkan dalam suatu rasio, diperoleh tingkat *Assessment Ratio* pada masing-masing zona. Tingkat *Assessment Ratio* pada Kecamatan Grogol Petamburan pada tahun 2020 masih di bawah standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak. Sesuai dengan SE-09/PJ.06/2003, yang menyatakan bahwa *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah adalah minimal 80%. Sedangkan pada penelitian ini dihasilkan zona yang memiliki tingkat rasio yang diatas 80% terdapat pada 7 zona. Sedangkan 61 zona lainnya memiliki tingkat rasio di bawah 80%.

Zona yang belum memenuhi atau belum berada pada kriteria adil disebut dengan terjadinya *under-assessment*. Zona yang memiliki tingkat rasio lebih dari sama dengan 80% ditunjukkan pada Tabel 4.2.

Tabel 3. Tingkat *Assessment Ratio* yang terpenuhi

Kode Zona	NJOP (Rupiah)	NPW (Rupiah)	ASR
AO	16.423.000	19.698.400	83%
AS	13.125.000	16.192.000	81%
AX	6.805.000	7.112.000	96%
BF	11.305.000	14.185.000	80%
BJ	13.363.000	16.110.000	83%
CB	24.625.000	28.578.000	86%
CG	13.125.000	16.334.000	80%

4.10 Analisis Penyimpangan Nilai Tanah

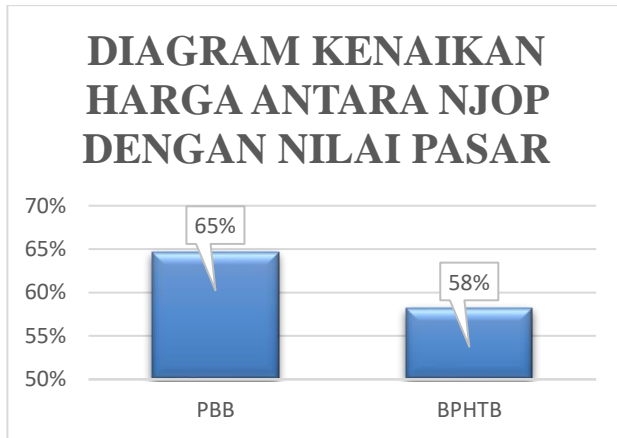
Adanya penyimpangan dimana harga transaksi di bawah harga perhitngan NJOP yang sudah ditetapkan. Melalui ketetapan mengenai perolehan PBB dan BPHTB, jika kasus yang didapatkan seperti itu maka ketetapan yang digunakan adalah mengacu pada NJOP. Sebagaimana yang tertulis pada UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangun, NPOP dalam hal jual beli adalah harga transaksi dan apabila tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB.

Penyimpangan yang terjadi menyebabkan titik sampel dari objek pajak tersebut tidak dimasukkan ke dalam penelitian karena perhitungan hasil standar deviasi yang lebih dari 30%.

4.11 Analisis Peningkatan PBB dan BPHTB

Dari perhitungan persentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NPW untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi terletak pada Kawasan Jalan Tanjung Duren Selatan IV yaitu 88,06% dan peningkatan terendah pada Kawasan Jalan Anyar II sebesar 4,31%. Rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan PBB sebesar 38,90%. Untuk keperluan penarikan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi berada pada zona 66 terletak di Gang Manggis X dengan persentase 22,20% dan persentase peningkatan terendah pada Jalan Mandala Raya Utara sebesar 16,87%. Rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan PBB sebesar 18,04%. Terjadi perbedaan kenaikan PBB yang memiliki dasar dari Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 112 Tahun 2011 Tentang Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan BPHTB yang memiliki dasar dari Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan dikarenakan BPHTB merupakan 5% dari NPOP terhutang yang telah dikurangi dengan NPOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena pajak) sebesar Rp15.000.000. Sedangkan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) sebesar 20% dari NJOP dan NJOP terhutang tinggi karena NJOPTK (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena pajak) untuk PBB sebesar Rp80.000.000.

Untuk perbandingan hasil perolehan PBB dan BPHTB berdasarkan NJOP dan nilai pasar wajar dapat dilihat pada diagram batang di bawah ini :



Gambar 4.8 Kenaikan Harga Perolehan PBB dan BPHTB

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dari hasil perhitungan, Nilai Pasar Wajar yang dapat dilihat perbedaannya dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dari 106 objek pajak yang terjadi transaksi pada Kecamatan Grogol Petamburan membagi 65 zona. Zona nilai tanah berdasarkan NPW (Nilai Pasar Wajar) pada tahun 2020 menghasilkan nilai tertinggi pada zona CJ sebesar Rp 124.782.000 , sedangkan nilai terendah pada zona AX sebesar Rp 7.112.000. Perhitungan dilanjutkan dengan menghasilkan *level of assessment*. Hasil perhitungan dengan menggunakan metode ASR menghasilkan perhitungan persentase *level of assessment* tertinggi yaitu sebesar 96% pada zona AX dan persentase terendah yaitu sebesar 26% pada zona CJ. Zona yang memenuhi standar adalah 7 zona. Sedangkan 58 zona dinyatakan *under-assessment*.

2. Hasil perhitungan PBB dan BPHTB berdasarkan NJOP dan NPW dibandingkan dan menghasilkan persentase peningkatan antara PBB berdasarkan NJOP dan NPW yaitu 65%, sedangkan persentase peningkatan antara BPHTB NJOP dan NPW adalah 58%. Sedangkan hasil perhitungan antara perolehan PBB dan BPHTB menghasilkan peningkatan perolehan PBB dengan menggunakan selisih antara dasar pengenaan NJOP dengan NPW sebesar Rp 25.746.184. Sedangkan selisih

perolehan BPHTB dengan menggunakan dasar pengenaan NJOP dengan NPW sebesar Rp 3.558.289.102. Dapat dilihat bahwa terjadi perbedaan yang signifikan antara nilai perolehan PBB dan BPHTB. Menurut hasil penelitian, nilai pasar tanah yang didapatkan dapat menunjang Pendapatan Asli Daerah (PAD) khususnya dalam pemungutan PBB dan BPHTB.

5.2 Saran

Adapun saran yang untuk penelitian berikutnya:

1. Data titik sampel yang dibutuhkan masih belum memenuhi luasan wilayah penelitian, sebaiknya titik sampel diperbanyak agar dapat menjangkau seluruh wilayah penelitian.
2. Peninjauan ulang sebaiknya dilakukan dalam memperkirakan parameter yang digunakan dalam penilaian sehingga informasi yang diberikan dapat lebih kompleks.
3. Sosialisasi secara berkala kepada masyarakat dalam melakukan pendaftaran objek pajak sesegera mungkin setelah transaksi berlangsung.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. 2016. “Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus : Kec. Semarang Timur, Kota Semarang)”. *Jurnal Geodesi Undip*, 159-167.
- Badan Pusat Statistik Kota Administrasi Jakarta Barat. 2019. *Kecamatan Grogol Petamburan Dalam Angka 2019*. Kota Administrasi Jakarta Barat: Badan Pusat Statistik.
- Darin-Drabklin, H. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Oxford : Pergamon Press Ltd.
- Deviantari, U. W., Budisusanto, Y., & Fadila, E. N. 2017. “Analisa Perbandingan Nilai Tanah Dengan NJOP Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya Pbb Dan Bphtb(Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura)”. *GEOID Vol. 12, No. 01*, 10-15.
- Deviantari, U. W., W. P., A. N., & Dedyono, A. 2019. “Analisis Zona Nilai Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Rungkut Untuk Meningkatkan Pendapatan Daerah Di Surabaya”. *Geoid Vol. 15 No. 1*, 129-134.
- Direktur Jendral Pajak. 1999. *Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 55/PJ.6/1999 Tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR*. Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak.
- Direktur Jendral Pajak. 2006. *Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-25/PJ.6/2006 Tentang Penjelasan Tata Cara*

Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR Untuk Wilayah Dengan Jenis Data SISIMOP. Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak.

- Fadli, Ardiansyah. (2021, Maret 12). Peta Zona Nilai Tanah Bakal Diperbaharui. <URL: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12899/Pengaruh-Faktor-Fisik-Akseibilitas-dan-Lokasi-Terhadap-Nilai-Tanah.html>>. Dikunjungi pada tanggal 5 Mei, pukul 09:55.
- Fanning, Stephen F., Terry V. Grissom, dan Thomas D. Pearson. 1994. *Market Analysis for Valuation Appraisals*. Appraisal Institute: Chicago.
- Grimes, A., & Liang, Y. 2009. "Spatial Determinants of Land Prices : does Auckland's Metropolitan Urban Limit Have an Effect?". *Journal of Springer : Appl. Spatial Analysis* 2, 23-45.
- Hartoyo, SE., MBP. *Assessment Sales Ratio Suatu Alat Pengukur Kinerja Penilaian dalam Pelaksanaan PBB*. Valuestate Vol.002 Januari 1995.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2018. *Modul Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2014. *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan*.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2019, November 29). Pengaruh Faktor Fisik, Aksesibilitas, dan Lokasi Terhadap Nilai Tanah. <URL: <http://encyclopedia.jakarta-tourism.go.id/post/Grogol-Petamburan-Kecamatan?lang=id>>. Dikunjungi pada tanggal 28 Februari, pukul 10:32.

- Kertopati, P. 2015. “Strategi Pemerintah Dki Jakarta Dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)”. *Perbanas Review Volume 1 Nomor 1*, 125-150.
- Kinasih, P. A., Subiyanto, S., & Sudarsono, B. 2019. “Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kawasan Pusat Kota Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Studi Kasus : Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal)”. *Jurnal Geodesi Undip*, 150-159.
- Martiyanti, E. 2014. *NJOP di Jakarta Dekati Harga Pasar*. Jakarta: Beritajakarta.id.
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Jakarta Nomor 16 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK. 07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 48 /PMK.03/2021 Tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, Dan Pendataan Objek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan.
- Peta Batas Administrasi Kecamatan Grogol Petamburan. (2018, Juni 26). Grogol Petamburan, Kecamatan. <URL: <http://encyclopedia.jakarta-tourism.go.id/post/Grogol-Petamburan-Kecamatan?lang=id>>. Dikunjungi pada tanggal 28 Februari, pukul 10:32.

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
- Putrawan, A. G., & Sudirman, I. W. 2016. "Potensi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Gianyar". Bali: Fakultas Ekonomi Universitas Udayana (Unud).
- Rahman, A., & Prabawasari, V. W. 2009. "Pengaruh Kualitas Dan Kuantitas Ruang Terbuka Hijau Di Dalam 'Service City' Bagi Kota Jakarta Studi Kasus : Kawasan Grogol Petamburan", Jakarta Barat. Seminar Nasional Pascasarjana IX – ITS.
- Rynjani, G. P., & Haryanto, R. 2015. "Kajian Harga Tanah Dan Penggunaan Lahan Di Kawasan Perdagangan Dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang". Jurnal Teknik PWK Volume 4 Nomor 3 , 417-427.
- Sholeh, T., & Prasetyo, J. 2015. "Analisis *Assessment Sales Ratio* (ASR) Sebagai Alat Penilai Kualitas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)". Kiat Bisnis Volume 6 No. 1 , 22-32.
- Silvandie, R., Subiyanto, S., & Hani'ah. 2015. "Penentuan Perubahan Zona Nilai Tanah Penentuan Perubahan Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga". Jurnal Geodesi Undip, 129-140.
- Sudibyanung, Dewi, Asih Retno., & Christine, Rosye Villanova. 2020. *Konsep Nilai*. STPN Press: Yogyakarta.
- Sugiyono. 2012. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung : ALFABETA.
- Yunus, H. S. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Jakarta: Pustaka Pelajar.

DAFTAR ISTILAH

1. ASR (*Assessment Sales Ratio*)

Perbandingan atau rasio yang digunakan untuk menetapkan pajak dari sebuah properti dengan nilai pasarnya.

2. BPHTB (*Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*)

Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

3. HPT (*Harga Pasar Tanah*)

Harga tanah yang diperoleh melalui hasil wawancara kepada responden yang telah melakukan transaksi jual-beli.

4. NJOP (*Nilai Jual Objek Pajak*)

Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

5. NPW (*Nilai Pasar Wajar*)

Nilai yang mencerminkan nilai transaksi dalam kondisi wajar antara penjual dan pembeli.

6. NT (*Nilai Transaksi*)

Nilai yang dihasilkan melalui harga transaksi dibagi dengan luas objek pajak yang berupa tanah.

7. PBB (*Pajak Bumi dan Bangunan*)



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

LAMPIRAN



Lampiran 1. Dokumentasi Survei Lapangan

Dokumentasi	Alamat Objek Pajak
	<p>Tanjung Duren Selatan Gg. VIII No.3</p>
	<p>Jl. Mandala Tengah 8</p>


Lanjutan Lampiran 1.

Dokumentasi	Alamat Objek Pajak
 A person with a pink backpack is walking away from the camera on a paved street. In the background, there is a large, ornate metal gate with a blue and gold pattern. The gate is partially open, and a motorcycle is visible on the left side.	<p>Jl. Tanjung Duren Selatan GG. VIII 3</p>
 A person wearing a helmet and a pink jacket is standing on a paved area. They are looking at a document or map. In the background, there is a building with a brown facade and a window. A pile of trash is visible on the ground to the right of the person.	<p>GG Lontar V 0005</p>

Lanjutan Lampiran 1.

Dokumentasi	Alamat Objek Pajak
 A photograph showing a person from behind, wearing a green jacket, blue jeans, and a red backpack. They are standing on a paved area in front of a tall, green metal gate with a diamond-patterned mesh. The gate is partially open, and a building is visible through it.	<p>Jl. DR. Muwardi II 17-C</p>
 A photograph showing a person from the side, wearing a green jacket, blue jeans, and a red backpack. They are standing on a paved area in front of a black metal gate with a decorative design. Behind the gate is a building with a brown tiled roof and a white wall.	<p>Komplek Pakuwon GA/2</p>

Lanjutan Lampiran 1.

Dokumentasi	Nama dan Alamat Notaris & PPAT
	<p>Nama : Nanang Karma, SH., M.Hum.</p> <p>Alamat : Jl. Pulo Macan Raya No.3, RT.13/RW.5, Tomang, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11440</p>
	<p>Nama : Martina, SH.</p> <p>Alamat : Jl. Rasamala No.24, RT.10/RW.3, Tomang, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11430</p>

Lampiran 2. Daftar Pertanyaan

No.	Pertanyaan Untuk Masyarakat Setempat
1.	Boleh tolong sebutkan alamat lengkap objek pajak (tanah) yang diperjual-belikan?
2.	Berapa luas objek pajak (tanah) yang diperjual-belikan?
3.	Berapa harga jual objek pajak (objek) per m ² sebelum dilakukan transaksi?
4.	Berapa harga yang disetujui oleh penjual dan pembeli sehingga terjadinya sebuah transaksi?
5.	Berapa Nilai Jual Objek Pajak yang berada pada daerah objek pajak yang diperjual-belikan?

No.	Pertanyaan Untuk Notaris/PPAT Setempat
1..	Apakah Bapak/Ibu berkontribusi dalam penanganan ditetapkannya harga objek pajak (tanah) dalam terjadinya sebuah transaksi?
2.	Menurut Bapak/Ibu, apakah NJOP di Kecamatan Grogol Petamburan sudah mencerminkan nilai tanah yang sebenarnya?
3.	Menurut Bapak/Ibu, bagaimana kondisi nilai tanah pada Kecamatan Grogol Petamburan pada saat ini?
4.	Apakah ada konsekuensi jika informasi yang tertera pada akta jual-beli tidak sesuai dengan sebenarnya?

Lampiran 3. Perhitungan ASR

Kode Zona	NIR NJOP (Rp)	NIR PW (Rp)	ASR
AA	24.625.000	33.141.000	74%
AB	11.305.000	22.479.000	50%
AC	16.155.000	40.840.000	40%
AD	24.625.000	40.939.000	60%
AE	15.363.000	24.349.000	63%
AF	6.195.000	16.339.000	38%
AG	13.363.000	19.023.000	70%
AH	8.145.000	15.391.000	53%
AI	11.305.000	14.370.000	79%
AJ	9.645.000	29.226.000	33%
AK	15.363.000	20.167.000	76%
AL	9.843.000	17.749.000	55%
AM	16.155.000	23.392.000	69%
AN	8.145.000	12.899.000	63%
AO	16.423.000	19.698.400	83%
AP	7.623.000	14.765.000	52%
AQ	20.755.000	27.430.027	76%
AR	9.645.000	14.870.000	65%
AS	13.125.000	16.192.000	81%
AT	13.125.000	28.990.000	45%
AU	11.305.000	17.057.000	66%
AV	9.843.000	12.583.000	78%
AW	8.145.000	12.220.000	67%
AX	6.805.000	7.112.000	96%
AY	6.195.000	7.614.000	81%

Lanjutan Lampiran 3.

Kode Zona	NIR NJOP (Rp)	NIR NPW (Rp)	ASR
AZ	6.195.000	9.384.000	66%
BA	6.195.000	12.833.000	48%
BB	6.195.000	20.743.000	30%
BC	9.843.000	15.108.000	65%
BD	8.323.000	10.528.000	79%
BE	8.323.000	17.576.000	47%
BF	11.305.000	14.185.000	80%
BG	14.095.000	20.695.000	68%
BH	24.625.000	31.894.000	77%
BI	14.095.000	26.092.000	54%
BJ	13.363.000	16.110.000	83%
BK	9.645.000	21.943.000	44%
BL	6.343.000	19.003.000	33%
BM	12.423.000	20.172.000	62%
BN	12.423.000	16.547.000	75%
BO	13.125.000	16.812.000	78%
BP	12.423.000	19.731.000	63%
BQ	12.423.000	15.866.000	78%
BR	13.125.000	19.866.000	66%
BS	35.055.000	51.123.000	69%
BT	9.063.000	15.978.000	57%
BU	8.875.000	17.846.000	50%
BV	8.875.000	12.208.000	73%
BW	8.875.000	27.002.000	33%
BX	8.875.000	11.335.000	78%

Lanjutan Lampiran 3.

No Zona	NIR NJOP (Rp)	NIR NPW (Rp)	ASR
BY	8.875.000	15.211.000	58%
BZ	11.305.000	40.737.000	28%
CA	8.875.000	14.121.000	63%
CB	24.625.000	28.578.000	86%
CC	8.875.000	12.835.000	69%
CD	9.645.000	13.033.000	74%
CE	57.495.000	98.644.000	58%
CF	12.423.000	16.205.000	77%
CG	13.125.000	16.334.000	80%
CH	32.263.000	58.831.000	55%
CI	57.495.000	83.291.000	69%
CJ	32.263.000	124.782.000	26%
CK	9.645.000	14.487.000	67%
CL	9.645.000	16.153.000	60%
CM	11.305.000	16.224.000	70%

Lampiran 4. Perhitungan Peningkatan PBB dan BPHTB

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
1	16.184	15,98%	62.895	62,09%	4.256.000	19,76%	15.933.750	73,99%
2	76.828	23,71%	217.528	67,13%	12.360.000	17,62%	47.535.000	67,75%
3	509.287	58,09%	639.891	72,99%	18.370.000	17,29%	51.021.000	48,03%
4	42.587	15,72%	167.421	61,80%	11.416.250	17,70%	42.624.750	66,09%
5	13.632	15,77%	23.363	27,02%	3.641.500	20,40%	6.074.250	34,03%
6	393.198	23,36%	1.311.917	77,96%	32.242.360	17,02%	100.710.410	53,16%
7	34.136	15,70%	80.801	37,15%	9.167.000	17,97%	20.833.250	40,85%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
8	60.069	15,93%	187.523	49,73%	15.851.040	17,40%	47.714.490	52,37%
9	158.180	16,21%	198.180	20,31%	20.444.600	17,23%	25.444.600	21,44%
10	63.193	16,00%	221.363	56,05%	16.589.000	17,36%	56.131.500	58,76%
11	174.655	16,39%	730.082	68,52%	22.271.200	17,18%	49.771.950	38,40%
12	15.047	15,72%	32.530	33,98%	4.033.600	19,97%	8.404.350	41,60%
13	26.209	16,21%	58.218	36,00%	6.775.000	18,49%	14.777.250	40,32%
14	330.128	16,09%	403.012	19,64%	43.034.600	16,93%	52.145.100	20,51%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
15	52.912	15,93%	102.761	30,94%	13.962.500	17,50%	26.424.750	33,12%
16	66.395	23,44%	140.792	49,71%	10.842.000	17,76%	29.441.250	48,22%
17	24.962	15,56%	56.971	35,50%	6.775.000	18,49%	14.777.250	40,32%
18	38.831	15,86%	53.139	21,70%	10.300.400	17,82%	13.877.400	24,01%
19	35.147	23,84%	46.228	31,36%	5.612.800	18,91%	8.383.050	28,25%
20	11.630	15,27%	14.192	18,64%	3.225.600	21,01%	3.866.100	25,18%
21	66.376	23,84%	106.939	38,42%	10.600.000	17,79%	20.740.650	34,80%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
22	251.710	15,44%	278.038	17,05%	34.466.600	17,00%	37.757.650	18,62%
23	239.383	16,51%	1.249.002	86,12%	30.271.200	17,04%	131.319.950	73,93%
24	330.625	23,21%	522.050	36,65%	27.347.280	17,08%	51.275.430	32,03%
25	9.041	15,37%	26.568	45,16%	2.489.500	22,76%	6.871.250	62,83%
26	1.475.512	83,04%	1.564.666	88,06%	15.067.200	17,44%	37.355.700	43,23%
27	175.170	15,42%	276.010	24,29%	24.029.200	17,14%	36.634.200	26,13%
28	28.954	15,01%	83.711	43,41%	8.195.000	18,14%	21.884.250	48,45%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
29	58.818	15,01%	72.218	18,43%	16.647.500	17,36%	19.997.400	20,86%
30	243.240	15,20%	491.808	30,74%	33.917.500	17,00%	64.988.550	32,57%
31	25.772	15,51%	71.917	43,28%	7.020.000	18,42%	18.556.200	48,68%
32	167.850	15,44%	907.801	83,50%	22.983.700	17,16%	93.052.950	69,49%
33	29.806	15,58%	75.573	39,50%	8.075.350	18,17%	19.517.100	43,91%
34	96.450	23,44%	100.125	24,33%	15.750.000	17,40%	16.668.750	18,42%
35	24.818	14,89%	61.458	36,88%	7.090.250	18,40%	16.250.250	42,16%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
36	381.697	23,03%	425.797	25,70%	31.883.750	17,02%	37.396.250	19,97%
37	15.577	15,18%	68.364	66,62%	4.352.000	19,68%	17.548.950	79,36%
38	52.217	22,80%	49.874	21,78%	8.840.000	18,03%	8.254.350	16,83%
39	186.564	14,87%	384.954	30,68%	26.700.000	17,09%	51.498.750	32,97%
40	282.346	22,74%	995.990	80,22%	23.980.000	17,14%	82.491.000	58,97%
41	245.069	14,87%	312.209	18,94%	35.073.000	16,99%	43.465.500	21,05%
42	220.621	14,73%	667.264	44,54%	31.934.800	17,02%	87.765.150	46,78%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
43	84.414	22,64%	138.627	37,19%	14.419.200	17,47%	27.972.450	33,90%
44	24.842	14,85%	69.697	41,65%	7.124.000	18,39%	18.337.750	47,33%
45	49.184	14,68%	116.568	34,79%	14.293.250	17,48%	31.139.250	38,09%
46	22.578	15,01%	45.218	30,07%	6.390.250	18,61%	12.050.250	35,09%
47	58.978	14,87%	147.893	37,29%	16.881.250	17,35%	39.110.000	40,20%
48	321.408	22,80%	321.408	22,80%	27.206.370	17,09%	27.206.370	17,09%
49	25.024	15,37%	57.664	35,41%	6.890.250	18,45%	15.050.250	40,30%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
50	379.224	16,32%	553.464	23,82%	48.601.440	16,90%	70.381.440	24,47%
51	25.484	15,01%	64.574	38,04%	7.212.750	18,36%	16.985.250	43,25%
52	11.006	15,39%	22.429	31,37%	3.025.000	21,38%	5.880.750	41,56%
53	598.488	22,66%	601.874	22,79%	51.058.400	16,89%	51.481.650	17,03%
54	49.685	22,53%	76.870	34,85%	8.544.640	18,08%	15.340.890	32,46%
55	189.708	14,61%	389.746	30,01%	27.724.000	17,08%	52.728.750	32,48%
56	68.092	22,49%	112.234	37,06%	11.736.750	17,67%	22.772.250	34,28%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
57	46.139	16,09%	74.533	25,99%	12.029.200	17,64%	19.127.700	28,06%
58	42.295	14,54%	107.830	37,06%	12.433.800	17,61%	28.817.550	40,82%
59	25.978	22,66%	45.678	39,85%	4.432.500	19,62%	9.357.500	41,41%
60	19.379	14,37%	31.388	23,27%	5.775.000	18,84%	8.777.250	28,64%
61	158.905	14,56%	196.929	18,04%	23.312.000	17,16%	28.065.000	20,66%
62	284.274	22,53%	288.070	22,83%	24.444.000	17,13%	24.918.600	17,47%
63	51.085	14,70%	72.771	20,95%	14.817.240	17,45%	20.238.690	23,84%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
64	13.391	14,68%	28.122	30,83%	3.891.500	20,11%	7.574.250	39,15%
65	11.144	15,60%	15.336	21,47%	3.014.000	21,40%	4.062.000	28,84%
66	68.822	14,68%	77.955	16,63%	20.000.000	17,24%	22.283.150	19,21%
67	12.956	14,27%	27.687	30,50%	3.891.500	20,11%	7.574.250	39,15%
68	23.477	14,58%	62.091	38,57%	6.875.000	18,46%	16.528.450	44,37%
69	62.539	22,33%	120.352	42,97%	10.878.160	17,75%	25.331.460	41,34%
70	391.384	15,60%	550.134	21,93%	52.925.000	16,88%	72.768.750	23,21%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
71	137.648	14,42%	295.202	30,92%	20.430.000	17,23%	40.124.250	33,84%
72	159.942	14,37%	861.222	77,36%	23.832.000	17,15%	79.992.000	57,55%
73	45.572	14,27%	57.417	17,98%	13.688.000	17,52%	16.649.300	21,31%
74	139.402	14,44%	317.032	32,84%	20.650.000	17,22%	42.853.750	35,74%
75	56.551	14,25%	56.551	14,25%	17.019.510	17,35%	17.019.510	17,35%
76	26.797	14,68%	128.025	70,13%	7.787.200	18,23%	33.094.200	77,46%
77	20.236	14,25%	36.876	25,96%	6.090.250	18,72%	10.250.250	31,50%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
78	68.846	14,89%	89.531	19,37%	19.668.750	17,25%	24.840.000	21,79%
79	41.690	14,61%	57.773	20,24%	12.185.230	17,63%	16.205.880	23,45%
80	14.691	14,20%	22.071	21,33%	4.438.800	19,61%	6.283.800	27,76%
81	22.467	14,22%	54.476	34,49%	6.775.000	18,49%	14.777.250	40,32%
82	34.160	14,34%	147.713	62,02%	10.200.000	17,83%	38.588.250	67,46%
83	23.873	14,10%	79.702	47,08%	7.271.200	18,35%	21.228.450	53,57%
84	368.244	14,39%	868.244	33,93%	54.762.500	16,87%	117.262.500	36,13%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
85	43.526	14,05%	137.241	44,31%	13.310.000	17,55%	36.738.750	48,43%
86	61.551	14,68%	126.082	30,07%	17.886.960	17,31%	34.019.760	32,93%
87	13.867	14,20%	26.667	27,30%	4.190.000	19,82%	7.390.000	34,96%
88	15.279	22,21%	20.874	30,34%	2.676.000	22,20%	4.074.750	33,80%
89	20.116	14,17%	36.756	25,90%	6.090.250	18,72%	10.250.250	31,50%
90	33.533	14,03%	125.840	52,65%	10.275.000	17,82%	33.351.800	57,85%
91	33.137	14,08%	170.871	72,59%	10.113.000	17,84%	44.546.500	78,60%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
92	13.872	14,20%	34.603	35,42%	4.191.500	19,82%	9.374.250	44,32%
93	13.872	14,20%	34.603	35,42%	4.191.500	19,82%	9.374.250	44,32%
94	52.400	14,25%	149.319	40,60%	15.770.000	17,40%	39.999.750	44,14%
95	293.289	15,44%	1.039.361	54,71%	40.160.000	16,95%	133.419.000	56,30%
96	24.102	14,00%	7.421	4,31%	7.400.000	18,32%	3.229.750	7,99%
97	37.800	13,93%	206.807	76,22%	11.676.636	17,68%	53.928.318	81,64%
98	162.748	14,10%	556.170	48,19%	24.784.250	17,13%	73.962.000	51,11%

Lanjutan Lampiran 4.

NO	PBB Pasar- Transaksi	% PBB Pasar- Transaksi	PBB Pasar- NJOP	%PBB Pasar- NJOP	BPHTB Pasar- Transaksi	%BPHTB Pasar- Transaksi	BPHTB Pasar- NJOP	%BPHTB Pasar- NJOP
99	148.651	13,83%	148.651	13,83%	23.147.500	17,16%	23.147.500	17,16%
100	31.129	14,08%	115.964	52,44%	9.500.000	17,92%	30.708.750	57,94%
101	34.342	14,20%	69.387	28,69%	10.376.500	17,81%	19.137.750	32,85%
102	31.374	13,91%	75.140	33,31%	9.711.400	17,90%	20.652.900	38,06%
103	38.977	13,83%	210.771	74,81%	12.138.636	17,64%	55.087.168	80,03%
104	33.664	13,83%	172.367	70,83%	10.484.091	17,80%	45.159.895	76,67%
105	225.795	13,83%	309.195	18,94%	35.160.000	16,99%	45.585.000	22,03%
106	181.207	14,27%	941.971	74,18%	27.213.840	17,09%	81.335.790	51,06%

BIODATA PENULIS



Penulis bernama Nadyra Prameswari Abigail yang merupakan putri tunggal dari Bapak Dedyanto Siahaan dan Ibu Gloria Magdalena. Lahir di Jakarta pada 1 Juni 1999. Penulis telah menempuh pendidikan di TK Tabita lulus pada tahun 2005, SD Penabur Bintaro Jaya lulus pada tahun 2011, SMP Penabur Bintaro Jaya lulus pada tahun 2014, SMA Penabur Bintaro Jaya lulus pada tahun 2017. Pada tahun 2017 penulis diterima pada program studi S1 Teknik Geomatika dengan NRP 0331164000082, Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Penulis pernah aktif pada kegiatan Organisasi Himpunan Mahasiswa Geomatika (HIMAGE) period 2019-2020 sebagai Kewirausahaan. Penulis aktif dalam berbagai kegiatan kepanitian yang dilaksanakan Departemen maupun institut, seperti pada kegiatan Geosentric 2018, menjadi staff acara pada kegiatan Pembinaan Kerohanian Mahasiswa Baru Kristen pada periode 2018-2019, dan menjadi Wakil Koordinator Acara pada periode 2019-2020. Penulis telah melaksanakan Kerja Praktik di Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta pada tahun 2020. Penulis dapat dihubungi melalui email nadyrabigail@gmail.com.