
Penetapan Nilai Jual Objek Pajak PBB dan BPHTB di Kota Bogor

**Aulia Hidayati¹, Mela Nurdialy², Melewanto Patabang³, Nia Rosiana⁴
Shanty Juwita⁵**

^{1,2,3,4,5} Institut Pertanian Bogor, Indonesia

Email: aulia.hidayati@apps.ipb.ac.id

Abstrak

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan PBB P2. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan wilayah Kota Bogor sehingga memperoleh gambaran penggunaan lahan di Kota Bogor, untuk menganalisis Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk penetapan NJOP, membandingkan harga pasar tanah rata-rata dengan harga NJOP PBB Kota Bogor. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dan analisis spasial berbasis keruangan dengan menggabungkan data non spasial dan data spasial. Sebanyak 70,62% digunakan sebagai kawasan pemukiman, sebanyak 9,82 sebagai kawasan perdagangan dan jasa sisanya merupakan lahan terbuka hijau, sungai dan sepadan sungai, kawasan wisata dan lainnya. Tanah yang memiliki kriteria sama dan berdekatan dikelompokkan dalam satu Zona Nilai Tanah (ZNT) sehingga diperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). NIR yang didapatkan selanjutnya disesuaikan dengan klasifikasi NJOP berdasarkan SK Walikota Bogor No. 973.45-3 Tahun 2019. Jumlah ZNT terbanyak berada di Kecamatan Tanah sereal sebanyak 339 zona. NIR Kota Bogor yang paling beragam berada di Kecamatan Bogor Timur dengan kisaran Rp. 388.800 - Rp. 13.339.900 dengan standar deviasi 2.869.151,68. Kecamatan Bogor Tengah merupakan kecamatan yang memiliki perbedaan harga pasar dengan NJOP paling tinggi yaitu 106% dengan harga pasar rata-rata yaitu sebesar Rp. 5.166.667 sedangkan NJOP rata-rata Rp 2.508.000. Wilayah tersebut merupakan wilayah yang banyak digunakan sebagai pusat perdagangan dan jasa sehingga harga pasar tanah di wilayah tersebut cukup tinggi.

Kata Kunci: NJOP; NIR; Spasial; ZNT

Abstract

The Tax Object Sales Value (NJOP) is used as the basis for the imposition of Rural-Urban Land and Building Tax (PBB P2). The purpose of this study was to describe Bogor City area based on the overview of land use in Bogor City, analyze the Land Value Zone (ZNT) for NJOP determination, and compare the average land market price with the NJOP PBB price for Bogor City. This study used a descriptive method and spatial-based analysis by combining non-spatial and spatial data. It was found that 70.62% was used as a residential area, 9.82% was used as a trade and service area, the rest was green open land, rivers and riverbanks, tourist areas and others. Lands belonging to the same criteria and close to each other are grouped in the same ZNT to obtain Average Indicated Value (NIR). The NIR obtained was then adjusted to the NJOP classification based on the Bogor Mayor Regulation No. 973.45-3 of 2019. The highest ZNT was found in the Tanah Sereal District with 339 zones. The most diverse NIR for Bogor City was in East Bogor District with a range of Rp 388,800.00 - Rp 13,339,900.00 with a standard deviation of 2,869,151.68. Central Bogor District had the highest difference in market value compared to NJOP of 106% with an average market value of Rp 5,166,667.00, while the

average NJOP was Rp 2,508,000.00. This area is mostly used as a trade and service centre; hence, the land market value is quite expensive.

Keywords: NJOP, ZNT, NIR, Spasial

PENDAHULUAN

Pajak daerah merupakan sumber utama pendapatan asli daerah (PAD) (Nasir, 2019). Kontribusi pajak daerah terhadap PAD Kota Bogor pada tahun 2019 sebanyak 67,88% dan tahun 2020 sebanyak 58,34% (Apriani & Dali, 2023). Salah satu pajak yang memberikan kontribusi besar dalam penerimaan pajak daerah adalah Pajak Bumi Bangunan Pedesaan, Perkotaan (PBB P2) dan Bea Perolehan Hak Tanah Bangunan (BPHTB). Untuk memaksimalkan pendapatan daerah pemerintah daerah diberi kewenangan menentukan besarnya pungutan PBB dan BPHTB (Anggoro, 2017).

Objek pajak PBB adalah bumi dan bangunan sedangkan objek pajak BPHTB adalah perpindahan hak atas tanah dan bangunan (Erlinda et al., 2020). Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dasar pengenaan pajak untuk BPHTB adalah nilai mana yang lebih tinggi antara NJOP dengan nilai transaksi atau nilai pengganti (Monding & Pusung, 2017); (Limy, 2020). Menurut Undang-Undang No 1 tahun 2022, NJOP ditetapkan berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Jika tidak terjadi transaksi jual beli maka ditetapkan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau nilai pengganti. Untuk perhitungan BPHTB wajib pajak diberi pilihan menggunakan harga transaksi atau harga NJOP, maka dilapangan banyak ditemukan perhitungan BPHTB menggunakan harga transaksi yang tidak jauh dari harga NJOP walaupun harga transaksi yang sebenarnya jauh lebih tinggi dari harga yang dinyatakan dalam pembayaran BPHTB (Novita, 2023).

Perhitungan NJOP ditetapkan setiap 3 tahun kecuali untuk objek pajak tertentu yang bisa ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayah dan perubahan harga tanah di wilayah tersebut. Didalam jurnal American Institut of Real Estate Appraiser (Walcoot, 1987) yang dikutip oleh (Sutawijaya, 2004) menyebutkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga tanah yaitu: faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah dan faktor fisik. Faktor ekonomi berhubungan dengan permintaan dan penawaran. Tanah yang banyak permintaannya maka penawaranpun akan naik. Faktor sosial ditunjukkan dengan pola penggunaan tanah pada suatu wilayah, faktor pemerintah berkaitan dengan rencana dan kebijakan pemerintah terhadap pengembangan suatu wilayah sedangkan faktor fisik berkaitan dengan letak, kondisi tanah, fasilitas serta akses.

NJOP yang ditetapkan oleh suatu daerah bisa lebih tinggi (over assessment) atau bisa lebih rendah (under assessment) dari harga pasar wajar (Apriyanti & Kresnawati, 2018). Penetapan NJOP yang lebih tinggi di atas harga pasar bisa menimbulkan gejolak ekonomi pada masyarakat, sedangkan penetapan yang dibawah harga pasar wajar menyebabkan berkurangnya potensi penerimaan pajak. Oleh karena itu perlu penilaian NJOP supaya nilainya mendekati harga pasar wajar. Penilaian tersebut juga harus memperhatikan asas keadilan, kondisi dan lokasi objek pajak.

NJOP seharusnya sesuai atau mendekati harga pasar wajar. Apabila harga pasar wajar tidak sesuai dengan NJOP maka harga NJOP tersebut tidak dapat mewakili harga zona nilai tanah (ZNT) suatu wilayah. ZNT adalah sekelompok tanah yang memiliki nilai yang sama yang memiliki satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) (Ambarita et al., 2016).. Selanjutnya NIR akan dikelompokan berdasarkan NJOP yang ditetapkan berdasarkan SK Walikota Bogor. Perkembangan pembagunan di Kota Bogor sejak tahun 2002 sangat

meningkat yang dapat dilihat dari peningkatan lahan terbangun dengan peluang ekspansi sampai tahun 2031 sebesar 0,3241 (Zahrotunisa et al., 2017). Peningkatan sarana terbangun seperti pelayanan fasilitas pendidikan, kesehatan, jalan berpengaruh secara nyata terhadap perubahan nilai jual tanah di kota Bogor (Ghifariansyah & Ritohardoyo, 2019). Perubahan nilai jual tanah di bahwa terdapat hubungan ataupun pengaruh dari variabel perubahan luasan jenis penggunaan lahan, radius pelayanan fasilitas pendidikan dan kesehatan, jarak terhadap pusat kota, radius jarak terhadap jalan kepada variabel perubahan harga lahan. Perkembangan wilayah yang cepat berubah ini mengakibatkan nilai pasar wajar tanah di Kota Bogor lebih tinggi dari NIR dan NJOP yang sudah ditetapkan di masing-masing wilayah tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah mendeskripsikan kondisi wilayah Kota Bogor, menganalisis Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk Penetapan NJOP, membandingkan Harga Pasar Tanah Rata-rata dan Harga NJOP PBB Kota Bogor.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Bogor yang terdiri dari enam kecamatan wilayah administrasi dan secara spasial. Penelitian dilaksanakan pada bulan April-Agustus tahun 2022. Penelitian juga dilakukan pada instansi pemerintah yang berkaitan dengan penetapan NJOP dan BPHTB seperti Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bogor dan Badan Pusat Statistik (BPS).

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan diskusi dan wawancara dengan Bapenda Kota bogor mengenai 1) gambaran umum penetapan nilai jual objek pajak PBB dan BPTB, 2) penentuan zona nilai tanah (ZNT), nilai indikasi rata-rata (NIR), dan nilai jual objek pajak (NJOP), 3) penentuan wilayah sampel penelitian. Wawancara dan pengisian kuesioner dengan objek pajak yang dipilih secara sengaja (*purposive*) dengan pertimbangan bahwa penentuan harga NJOP di Kota Bogor masih berada dibawah harga pasar.

Penentuan jumlah sampel didasarkan pada beberapa hal yaitu tingkat keseragaman, akurasi, presisi, waktu, tenaga, dan biaya. Sampel yang baik didasarkan pada tingkat objektif, representatif, variasi kecil, dan relevan. Penentuan jumlah sampel objek pajak dilakukan dengan menggunakan rumus slovin dimana jumlah populasi didasarkan pada jumlah nilai indikasi rata-rata (NIR) sebanyak 2400 di Kota Bogor. Tingkat error yang digunakan dapat benilai 1%, 5%, dan 10%. Pada penelitian ini menggunakan tingkat error 10% sehingga diperoleh jumlah sampel 96 NIR atau diwakili dengan 96 objek pajak. Berikut merupakan rumus Slovin yang digunakan:

$$n = \frac{N}{(1 + Ne^2)}$$

Dimana:

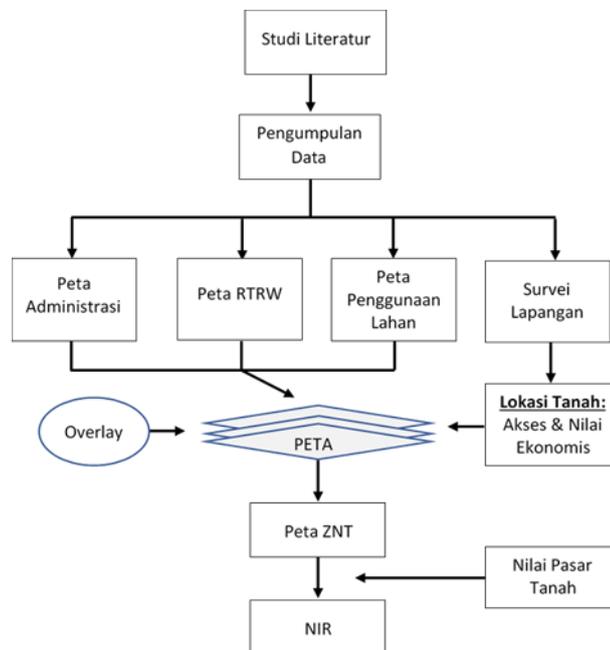
N = Populasi
n = Sample
e = Error

Metode Analisis dan Pengolahan Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan metode deskriptif dan analisis spasial berbasis keruangan. Analisis dilakukan dengan menggabungkan data non spasial dan data spasial. Penentuan NJOP dan BPHTB dilakukan berdasarkan kriteria letak

tanah, peruntukan tanah dan pemanfaatan tanah yang didasarkan pada pola penggunaan ruang dalam RTRW Kota Bogor ; (Apriyanti & Kresnawati, 2018; Megawati et al., 2015)

Pengolahan data dilakukan secara deskriptif dengan melakukan tabulasi perkategori ZNT. Analisis dilakukan secara komprehensif dengan menggunakan *Excel* sebagai alat pengolahan deskriptif. Selain itu, analisis spasial dilakukan dengan menggunakan *software* ArcGis (aplikasi perangkat lunak Sistem Informasi Geografis (SIG). Analisis pemanfaatan ruang dengan menggunakan SIG dapat dilakukan melalui tumpang susun peta tematik (Adhi et al., 2015);(Kusumawardani et al., 2014); (Syahadat & Subarudi, 2012). Penggunaan SIG dalam analisis berbasis ruang pada penelitian ini dilakukan dengan mengacu pada hasil survey lapangan, peta RTRW, peta penggunaan lahan dan Perda Walikota Bogor No. 128 Tahun 2018. Kriteria yang digunakan dalam menentukan ZNT dan NIR mengacu pada hasil penelitian Prasetyo & Sholeh (2015) Alur proses analisis data secara rinci disajikan pada Gambar 1.



Gambar 1. Diagram Alir Analisis Data

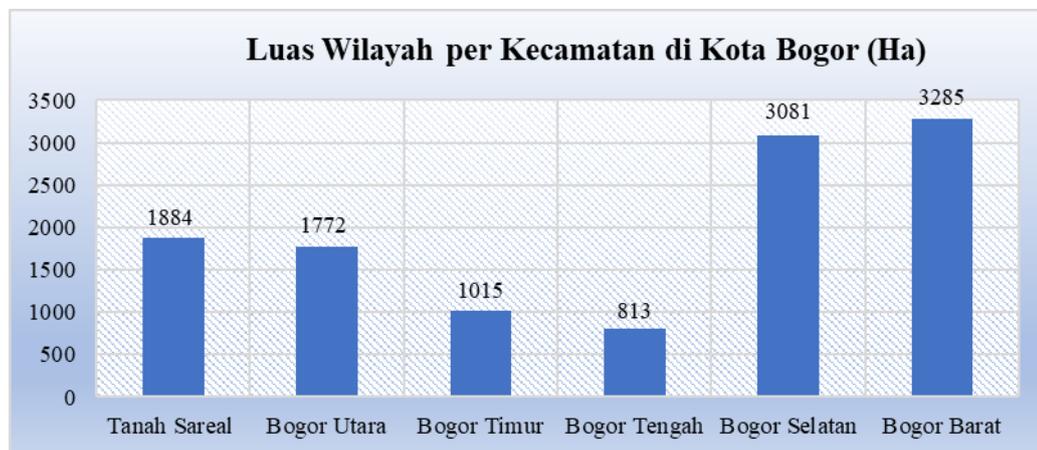
HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Deskripsi Wilayah

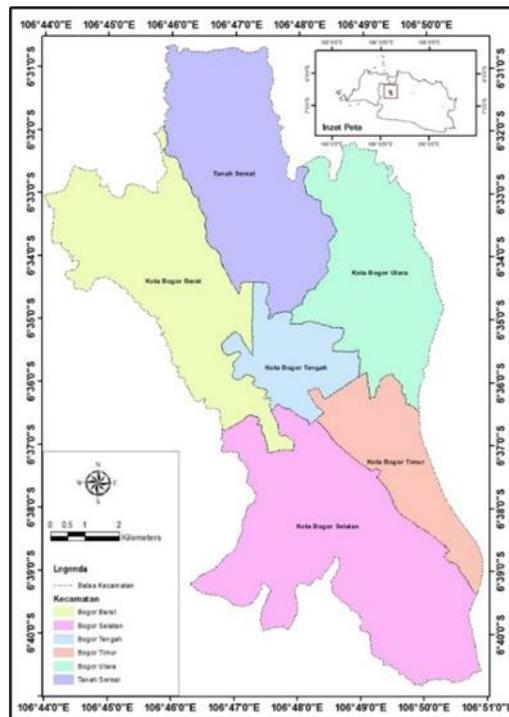
Kota Bogor merupakan salah satu wilayah penyangga Ibu Kota yang memiliki luas wilayah sebesar 0,27 % dari luas Provinsi di Jawa Barat atau sebesar 11.850 (Ha) (Nababan, 2022). Kepadatan penduduk di Kota Bogor mencapai 6.662 jiwa /km² lebih tinggi dari rata-rata kepadatan penduduk perkotaan sebanyak 5.000 jiwa/km². Penduduk tersebar di 6 Kecamatan diantaranya Kecamatan Tanah Sareal, Kecamatan Bogor Utara, Kecamatan Bogor Timur, Kecamatan Bogor Tengah, Kecamatan Bogor Selatan, dan Kecamatan Bogor Barat.

Luas wilayah terbesar berada di Kecamatan Bogor Barat sebesar 3.285 Ha atau mencapai 28 % dari luas wilayah di Kota Bogor. Wilayah tersebut berpotensi sebagai daerah

permukiman yang ditunjang oleh objek wisata seperti wisata Situ Gede dan lainnya. Selanjutnya wilayah dengan luas terbesar kedua yaitu Kecamatan Bogor Selatan sebesar 26 % dari total wilayah di Kota Bogor. Wilayah tersebut berpotensi sebagai daerah pemukiman dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang rendah dan memiliki ruang terbuka hijau seperti Mulyaharja, Lawang Gintung dan lainnya. Wilayah lainnya dengan tingkat persentase mencapai 16 % yaitu Kecamatan Tanah Sareal yang berpotensi sebagai wilayah permukiman, perdagangan, dan jasa. Selanjutnya wilayah yang berpotensi sebagai daerah industri non polutan, perdagangan, jasa, dan permukiman yaitu wilayah Bogor Utara. Wilayah lain dengan persentase luas wilayah mencapai 9 % dari total wilayah di Kota Bogor yaitu Kecamatan Bogor Timur yang secara umum digunakan sebagai wilayah permukiman dan perdagangan. Selanjutnya wilayah yang memiliki luas wilayah terkecil dengan tingkat persentase mencapai 7 % dari wilayah kota Bogor yaitu Kecamatan Bogor Tengah. Wilayah ini berpotensi sebagai pusat perdagangan dan jasa yang ditunjang oleh perkantoran dan wisata ilmiah. Adapun luas wilayah per kecamatan di Kota Bogor dapat dilihat pada Gambar 2. dan secara spasial dilihat pada Gambar 3.

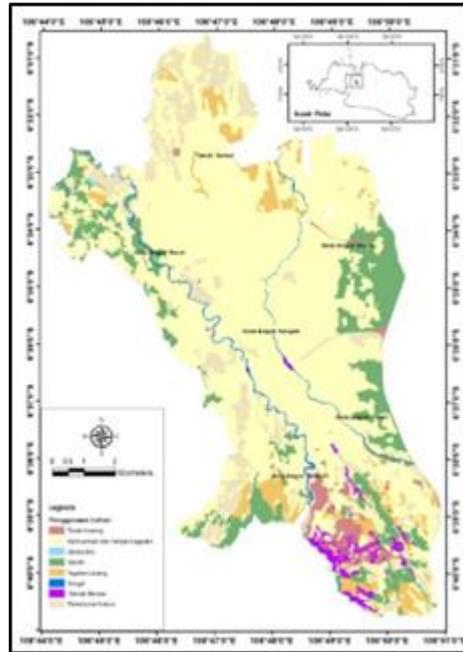


Gambar 2. Luas Wilayah per Kecamatan di Kota Bogor
(Sumber: Diskominfo Kota Bogor, 2021)



Gambar 3. Peta Administrasi Kota Bogor

Secara umum, penggunaan lahan di Kota Bogor digunakan untuk permukiman yang mencapai hampir 70 %. Sisanya digunakan untuk pertanian, jalan, aktivitas jasa dan perdagangan, serta adanya badan sungai, situ dan danau. Kondisi ini menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah bogor memiliki nilai bangunan yang merupakan salah satu komponen yang digunakan dalam menentukan besarnya nilai NJOP dan PBB. Penetapan nilai ini juga didasarkan pada letak perumahan baik dari segi aksesibilitas maupun jenis perumahan (kompleks perumahan dan yang bukan kompleks perumahan). Penyebaran penggunaan lahan di Kota Bogor secara spasial disajikan pada Gambar 4.



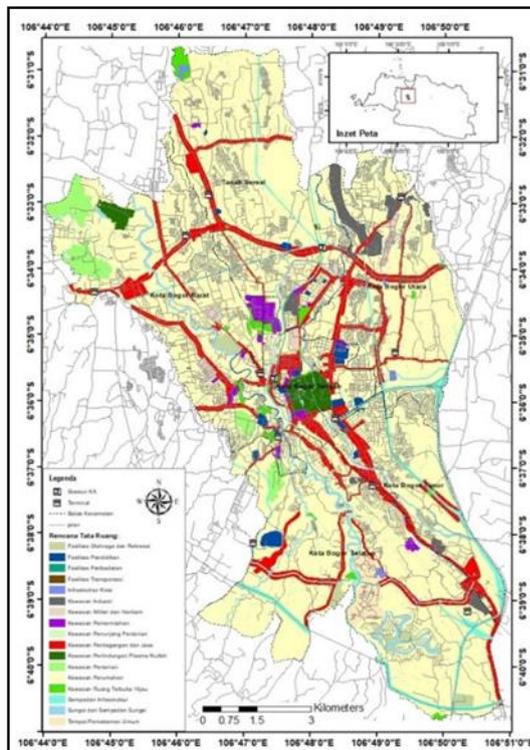
Gambar 4. Peta Penggunaan Lahan Kota Bogor

Analisis spasial NJOP dan PBB dilakukan dengan metode overlay peta administrasi dan peta penggunaan lahan dengan peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Tahun 2013-2031. Pola penggunaan ruang dalam RTRW Kota Bogor dibagi atas 17 wilayah yang disajikan pada Tabel 1. Hasil analisis peta RTRW menunjukkan bahwa pola penggunaan ruang paling luas yaitu Kawasan perumahan seluas 8.368,78 ha (70,62%) dari total wilayah dan Kawasan perdagangan dan jasa seluas 1.163,93 ha (9,82%) dari total wilayah. Pola penggunaan ruang ini akan sangat menentukan dalam penentuan nilai NJOP. Kondisi ini menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah Kota Bogor dapat memiliki nilai ekonomi yang cukup tinggi karena digunakan untuk tempat tinggal sehingga memiliki nilai bangunan yang akan menambah besaran nilai pajak dan NJOP.

Tabel 1. Luas wilayah berdasarkan Rencana Pola Penggunaan Ruang Kota Bogor Tahun 2013-2031

No.	Pola Penggunaan Ruang	Luas (ha)	Persen (%)
1	Fasilitas Olahraga dan Rekreasi	119,79	1,01
2	Fasilitas Pendidikan	106,97	0,90
3	Fasilitas Peribadatan	12,56	0,11
4	Fasilitas Transportasi	17,51	0,15
5	Infrastruktur Kota	30,59	0,26
6	Kawasan Industri	198,67	1,68
7	Kawasan Militer dan Hankam	106,01	0,89
8	Kawasan Pemerintahan	124,20	1,05
9	Kawasan Penunjang Pertanian	15,05	0,13
10	Kawasan Perdagangan dan Jasa	1.163,93	9,82
11	Kawasan Perlindungan Plasma Nutfah	160,94	1,36
12	Kawasan Pertanian	242,12	2,04
13	Kawasan Perumahan	8.368,78	70,62
14	Kawasan Ruang Terbuka Hijau	119,31	1,01
15	Sempadan Infrastruktur	428,93	3,62
16	Sungai dan Sempadan Sungai	439,09	3,71
17	Tempat Pemakaman Umum	195,54	1,65
Jumlah		11.850,00	100,00

(Sumber: Hasil analisis spasial dari Peta RTRW Tahun 2013-2031 Kota Bogor)



Gambar 5. Peta RTRW Kota Bogor Tahun 2013-2031
(Sumber: RTRW Kota Bogor Tahun 2013-2031)

b. Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk Penetapan NJOP

Penetapan NJOP Kota Bogor dimulai dengan penetapan ZNT. Tanah yang berada dalam satu zona dikelompokkan menjadi beberapa blok. Kriteria masing-masing blok ditetapkan berdasarkan kondisi masing-masing wilayah. Dalam satu blok terdiri dari kurang lebih 200 wajib pajak atau Nomor Objek Pajak (NOP). Batas blok yang digunakan biasanya adalah batas alam seperti sungai, jalan lingkungan dan lainnya.

Tahapan penyusunan ZNT terdiri dari tahap persiapan dan tahap pekerjaan kantor.

1. Tahap Persiapan

Tahap persiapan dilakukan dengan mengumpulkan data harga pasar yang bersumber dari data dari kelurahan, kecamatan, PPAT, notaris, camat, makelar, iklan perumahan, media masa dan internet. Selanjutnya dilakukan analisis tanah dengan menggunakan minimal dari tiga sumber data di atas dan dilakukan penyesuaian seperti penyesuaian lokasi tanah, kondisi tanah, letak tanah dan lainnya. Data dari notaris biasanya akan dilakukan penyesuaian positif karena harga dari notaris biasanya jauh lebih rendah dari harga pasar, sedangkan data dari makelar, media masa, iklan akan dilakukan penyesuaian negative karena harga yang ditawarkan biasanya cenderung tinggi.

2. Tahapan Pekerjaan Kantor

Tahapan pekerjaan kantor dilakukan dengan mengolah data yang diterima dari lapangan sehingga menghasilkan nilai NIR. Setelah dilakukan analisis maka akan didapatkan nilai NIR dalam blok tersebut. Dalam satu blok memungkinkan terdiri dari beberapa NIR tergantung lokasi kelurahan. Data NIR dikelompokkan menjadi beberapa ZNT. Data NIR dan ZNT yang sudah diolah maka dibuatkan peta manual dan setelah itu dirubah menjadi peta halus digital SIG. Peta yang dihasilkan terdiri dari peta blok, peta bidang dan peta ZNT.

Hasil analisis ZNT diberi kode menggunakan huruf dan dalam tiap-tiap kode huruf tersebut diberikan angka berdasarkan letak tanah pada permukaan bumi. Pemberian kode ini dilakukan untuk memudahkan dalam pengelompokan ZNT. Setiap zona ZNT menggunakan kode huruf dua digit mulai dari kode AA sampai dengan kode ZZ. Masing-masing kode huruf ini masih dibagi lagi ke dalam kode berdasarkan letak dan kelasnya di permukaan bumi (kelas bumi) sehingga dalam tiap kode huruf terdiri dari beberapa kode angka yang berbeda. Hasil analisis menunjukkan bahwa jumlah kode ZNT berdasarkan kode angka yang dihasilkan sebanyak 409 dan setelah ditambahkan kode kelas bumi menjadi 1.862 ZNT.

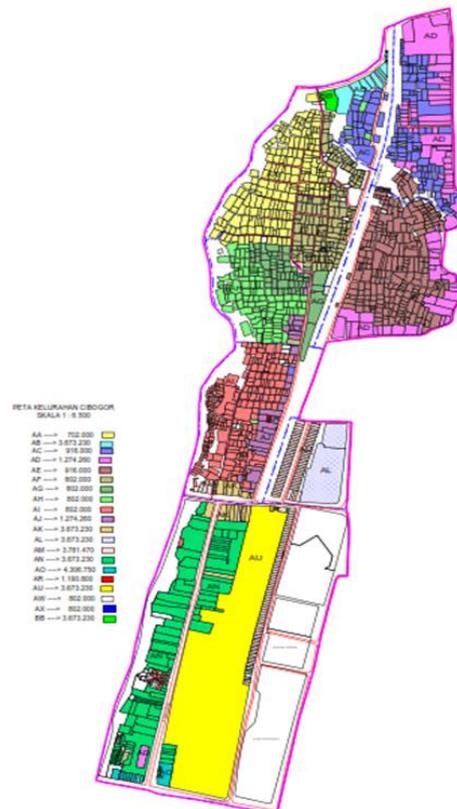
Langka selanjutnya yang dilakukan adalah penentuan nilai NIR berdasarkan lokasi dari ZNT. Penentuan nilai NIR dilakukan dengan menggunakan tiga data pembanding yaitu data transaksi, lokasi jalan dan nilai ekonomis tanah. Nilai ekonomis tanah dilihat berdasarkan aksesibilitas dan pemanfaatan tanah seperti untuk bisnis, perumahan, pertanian, lahan tidur serta juga mengacu pada RTRW Kota Bogor. Rekapitulasi hasil analisis ZNT berdasarkan kode huruf dan nilai NIR berdasarkan wilayah kecamatan disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Jumlah Kode Zona Nilai Tanah (ZNT) dan NIR di Kota Bogor

No.	Kecamatan	Jumlah ZNT	NIR (Rp.)		
			Minimum	Maksimum	Standar Deviasi
1.	Bogor Barat	328	465.950	12.202.000	1.080.385,81
2.	Bogor Selatan	318	536.000	5.277.120	1.352.313,04
3.	Bogor Tengah	315	702.000	13.044.790	2.026.601,12
4.	Bogor Timur	234	388.800	13.339.900	2.869.151,68
5.	Bogor Utara	328	456.000	13.253.500	1.836.367,93
6.	Tanah Sareal	339	614.000	8.875.000	1.184.769,12
	Rata-rata	310	527.125	10.998.718	1.724.931,45

(Sumber: Data diolah, 2022)

Data pada Tabel 2 menunjukkan bahwa Kecamatan Tanah Sereal memiliki jumlah zona nilai tanah terbanyak yaitu 339 zona. Hal ini disebabkan oleh tingginya persentase wilayah Kecamatan Tanah sereal yang digunakan sebagai pemukiman, perumahan dan kawasan jasa. NIR tertinggi berada di Kecamatan Bogor Timur Bogor Utara dan Bogor tengah masing-masing dengan nilai Rp. 13.253.500, Rp. 13.253.500 dan Rp. 13.044.790. Hasil analisis data juga menunjukkan bahwa Kecamatan Bogor Timur dan Bogor Tengah memiliki nilai standar deviasi terbesar yang menunjukkan bahwa NIR kedua kecamatan ini memiliki nilai keragaman yang tinggi jika dibandingkan dengan kecamatan lainnya. Contoh hasil analisis ZNT di Kota Bogor secara spasial disajikan pada Gambar 6.



Gambar 6. Peta ZNT Kecamatan Bogor Timur
(Sumber: Bapenda Kota Bogor, 2022)

Perhitungan NIR yang sudah diperoleh tersebut selanjutnya dibandingkan dengan klasifikasi NJOP sesuai SK Walikota Bogor Nomor 973.45-3 Tahun 2019. Daerah yang berada dalam blok yang sama dikelompokkan dalam zona tanah yang berbeda dan memiliki penggolongan nilai jual bumi yang disesuaikan dengan nilai NIR sehingga dapat ditetapkan harga NJOP atas tanah tersebut. Tabel 3 menunjukkan sebagian klasifikasi dan besarnya NJOP Kota Bogor.

Tabel 3. Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Permukaan Bumi Berupa Tanah Tahun 2019

Blok	Nama Jalan	Kode ZNT	Kelas Bumi	Penggolongan Nilai Jual (Rupiah/M2)	Nilai Bumi	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rupiah/M2)
023	KP Pabuaran	AN	70	501.000 sd 573.000		537.000
023	KP Pabuaran	AQ	60	1.655.000 sd 1.789.000		1.722.000
023	KP Prapatan	AN	70	501.000 sd 573.000		537.000
023	KP Prapatan Cibadak	AN	70	501.000 sd 573.000		537.000
023	Perum Taman Sari Persada	AQ	60	1.655.000 sd 1.789.000		1.722.000
023	Perum Taman Sari Persada	AY	69	573.000 sd 655.000		614.000

Sumber: SK Walikota Bogor No. 973.45-3 Tahun 2019

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa tanah yang berada dalam satu blok bisa saja memiliki berbagai kode ZNT dan penggolongan nilai jual bumi yang berbeda. Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa:

1. Kp. Pabuaran kode AN masuk dalam kelas bumi 70 dengan penggolongan harga tanah berkisar antara Rp 501.000 sampai dengan Rp. 573.000, harga NJOP yang ditetapkan adalah 537.000. Jika nilai NIR wilayah tersebut adalah Rp. 550.000 maka NJOP tanah yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak atau dasar perhitungan PBB adalah sebesar Rp Rp. 537.000
2. Kp. Pabuaran dengan ZNT AQ masuk dalam kelas bumi 60 penggolongan harga tanah sekitar Rp. 1.655.000 sampai dengan Rp. 1.789.000 dan harga NJOP sebesar Rp 1.722.000. Jika nilai NIR wilayah tersebut adalah Rp. 1.700.000 maka NJOP tanah yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak atau dasar perhitungan PBB adalah sebesar Rp Rp. 1.722.000
3. Perumahan Taman Sari Persada dengan ZNT AY masuk dalam kelas bumi 69 penggolongan harga tanah sekitar Rp. 573.000 sampai dengan Rp. 655.000 dan harga NJOP sebesar Rp 614.000. Jika nilai NIR wilayah tersebut adalah Rp. 650.000 maka NJOP tanah yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak atau dasar perhitungan PBB adalah sebesar Rp Rp. 614.000

Perbandingan Harga Pasar Tanah Rata-rata dan Harga NJOP PBB Kota Bogor

Harga pasar tanah suatu wilayah seringkali lebih tinggi dibanding harga NJOP. Tanah yang berada di wilayah yang berkembang sangat cepat akan memiliki harga pasar yang cepat berubah. Sedangkan wilayah pemukiman penduduk non teratur (bukan komplek perumahan) perubahan harga pasar tidak terlalu cepat. Daerah yang menjadi sentra distrik usaha juga memiliki harga pasar yang tinggi. Tabel 4 menunjukkan perbedaan antara nilai NJOP PBB dengan dengan harga pasar tanah rata-rata di enam kecamatan Kota Bogor tahun 2022.

Tabel 4. Perbandingan Harga NJOP dan Harga Tanah Rata-Rata di Kota Bogor

No	Kecamatan	Nilai Indikasi Rata-rata (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rupiah/M ²)	Harga Pasar Rata-rata (Rp/m ²)	Perbedaan NJOP dan Harga Pasar (%)
1	Tanah Sereal	1.702.729	1.722.000	3.440.000	100 %
2	Bogor Utara	1.763.126	1.722.000	3.366.667	96 %
3	Bogor Timur	2.544.408	2.508.000	3.886.250	55 %
4	Bogor Tengah	2.505.744	2.508.000	5.166.667	106 %
5	Bogor Selatan	1.576.725	1.573.000	2.533.333	61 %
6	Bogor Barat	1.515.364	1.573.000	2.875.000	83 %
Rata-rata		1.934.683	1.934.333	3.451.875	78 %

Kecamatan tanah sereal dengan nilai NIR sebesar Rp 1.702.729 memiliki NJOP sebesar Rp. Rp 1.722.000 dengan harga pasar rata-rata sebesar Rp 3.440.000 atau 100% lebih tinggi dari nilai NJOP. Kecamatan Bogor Tengah merupakan kecamatan yang memiliki perbedaan paling tinggi dengan nilai NJOP yaitu sebesar 106%. Harga NJOP rata-rata wilayah tersebut adalah Rp. 2.508.000 dengan harga pasar rata-rata sebesar Rp. 5.166.667. Kawasan Bogor Tengah merupakan kawasan pusat perdagangan dan jasa sehingga harga tanah di kawasan tersebut cenderung tinggi. Rata-rata perbedaan harga pasar dengan NJOP Kota Bogor adalah sebesar 78%.

KESIMPULAN

Kota Bogor memiliki luas 11.850 Ha dimana 70,62% digunakan sebagai kawasan pemukiman, sebanyak 9,82 sebagai kawasan perdagangan dan jasa sisanya merupakan lahan terbuka hijau, sungai dan sepadan sungai, kawasan wisata dan lainnya. Proses penetapan NJOP dimulai dengan membagi beberapa wilayah menjadi blok-blok tanah. Satu blok terdiri dari sekitar 200 NOP yang akan dibuatkan peta zona tanah. Selanjutnya akan dilakukan perhitungan NIR berdasarkan zona nilai tanah di daerah tersebut. Nilai NIR yang didapatkan selanjutnya disesuaikan dengan klasifikasi NJOP berdasarkan SK Walikota Bogor No. 973.45-3 Tahun 2019. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penentuan ZNT dan NIR dipengaruhi oleh aksesibilitas berdasarkan kelas jalan, pemanfaatan lahan dan rencana pola penggunaan lahan berdasarkan RTRW Kota Bogor. Jumlah ZNT terbanyak berada di Kecamatan Tanah sereal sebanyak 339 zona. NIR Kota Bogor yang paling beragam berada di Kecamatan Bogor Timur dengan kisaran Rp. 388.800 - Rp. 13.339.900 dengan standar deviasi 2.869.151,68. Kecamatan Bogor Tengah merupakan kecamatan yang memiliki perbedaan harga pasar dengan NJOP paling tinggi yaitu 106% dengan harga pasar rata-rata yaitu sebesar Rp. 5.166.667 sedangkan NJOP rata-rata Rp 2.508.000. Wilayah tersebut merupakan wilayah yang banyak digunakan sebagai pusat perdagangan dan jasa sehingga harga pasar tanah di wilayah tersebut cukup tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhi, H. I., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(3), 66–77.
- 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*, 5(2), 159–167.
- Anggoro, D. D. (2017). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. Universitas Brawijaya Press.
- Apriani, A., & Dali, R. M. (2023). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Hiburan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bogor Tahun 2018-2022. *ECO-Buss*, 6(1), 253–261.
- Apriyanti, D., & Kresnawati, D. K. (2018). Analisis Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Identifikasi Pertumbuhan Pasar Tanah Di Kota Bogor Tahun 2018. *Jurnal Teknik/ Majalah Ilmiah Fakultas Teknik UNPAK*, 19(1).
- Erlinda, D., Wisnaeni, F., & Sukma, N. M. (2020). Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Kabupaten Bogor. *Notarius*, 13(2), 946–960.
- Ghifariansyah, M. F. S., & Ritohardoyo, S. (2019). Pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap harga lahan Di Kota Bogor. *Jurnal Bumi Indonesia*, 8(1).
- Kusumawardani, R. B., Kahar, S., Subiyanto, S., & Awaluddin, M. (2014). *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dengan Pendekatan Penilaian Massal untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB (Studi Kasus: Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta)*. Universitas Diponegoro.
- Limy, E. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Wajib Pajak Yang Menjual Tanahnya Di Bawah Harga Nilai Jual Objek Pajak. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan*, 25(3), 168–177.
- Monding, R. O. H., & Pusung, R. J. (2017). Analisis tingkat akurasi penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi dan bangunan di kecamatan Paal Dua kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 4(4).
- Nababan, N. J. T. (2022). *Pengaruh Penerapan Anggaran Berbasis Kinerja Terhadap Manajerial Di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah pada Pemerintahan Kota Bogor Tahun 2016-2020*. Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Pakuan.
- Nasir, M. S. (2019). Analisis sumber-sumber pendapatan asli daerah setelah satu dekadeotonomi daerah. *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, 2(1), 30–45.
- Novita, L. A. (2023). *Tinjauan masalah terhadap Mitigasi Hukum praktek manipulasi penentuan nilai jual objek pajak pada penyelenggaraan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berbasis azas transparansi: Studi kasus di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupten Blitar*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Prasetyo, J., & Sholeh, T. (2015). Analisis Assessment Sales Ratio (Asr) Sebagai Alat Penilai Kualitas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). *KIAT BISNIS*, 6(1).
- Sutawijaya, A. (2004). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Niali Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Economic Journal of Emerging Markets*, 9(1).

Syahadat, E., & Subarudi, S. (2012). Permasalahan penataan ruang kawasan hutan dalam rangka revisi rencana tata ruang wilayah provinsi. *Jurnal Analisis Kebijakan Kehutanan*, 9(2), 131–143.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)
