Analisis Assessment Sales Ratio Terhadap Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Gabriel Timban[1] Lintje Kalangi[2] Priscillia Weku[3]

Prodi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bismis, Universitas Sam Ratulangi, Alamat: Bahu, Kec. Malalayang, Kota Manado, Kode Pos 95115, Indonesia

Correspondence: gabrieltimban064@student.unsrat.ac.id

Jurnal Riset Akuntansi : SOLVENCY
Vol. 1 No. 4, 2026
pp.109-112

Abstract

This study analyzes the Assessment Sales Ratio (ASR) level and the accuracy of Land and Building Tax Object Sales Value determination in Ratahan District. ASR measures NJOP conformity to property market values against the International Association of Assessing Officers (IAAO) ideal standard of 90%–110%. This qualitative descriptive research gathered primary data via interviews with BPKPD tax officials and the Ratahan District Head, alongside secondary NJOP and market price data from 16 locations. Data were evaluated using ASR, median, weighted mean, Coefficient of Dispersion (COD), and Coefficient of Variation (COV). Results show that: (1) The ASR level is very low, with a median of 31.52% and weighted mean of 32.97%, far below IAAO and Directorate General of Taxes (80%) standards; (2) COD (63.47%) and COV (72.84%) far exceed IAAO limits (20%), indicating extreme disparity; (3) All samples (100%) experienced underassessment, ranging from 1.81% (Wawali) to 71.28% (South Tosuraya); and (4) Unregistered tax objects were identified. In conclusion, NJOP determination in Ratahan District is inaccurate and non-uniform. This condition threatens Local Original Revenue (PAD) optimization and creates tax unfairness. Recommendations include periodic NJOP adjustments, routine ASR evaluations, updated tax database management, and improved market data coordination.

Keywords

Assessment Sales Ratio; Local Original Revenue; Underassessment; Tax Unfairness ; Tax Object Sales Value ;

1. Pendahuluan

Pajak daerah berperan penting sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk membiayai pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik lokal. Dalam struktur penerimaan ini, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki nilai strategis dalam tata kelola pemanfaatan tanah dan bangunan. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akurat oleh pemerintah daerah menjadi dasar fiskal utama untuk menjamin kesesuaian kewajiban pajak masyarakat. Apabila penetapan NJOP tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya, hal tersebut dapat memicu ketidakadilan perpajakan serta mengganggu optimalisasi penerimaan daerah.

Untuk menguji kesesuaian NJOP terhadap nilai pasar riil, digunakan metode evaluasi *Assessment Sales Ratio* (ASR). Berdasarkan standar *International Association of Assessing Officers* (IAAO), nilai ASR ideal berada dalam kisaran 90% hingga 110%. Nilai ASR di bawah 90% menunjukkan kondisi underassessment yang mengurangi potensi penerimaan pemerintah, sedangkan nilai di atas 100% mencerminkan overassessment. Berbagai penelitian terdahulu di beberapa daerah membuktikan bahwa penetapan NJOP sering kali belum selaras dengan standar IAAO dan cenderung berada di bawah harga pasar

Sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Minahasa Tenggara, Kecamatan Ratahan mengalami dinamika perkembangan ekonomi dan pertumbuhan sektor properti yang cukup pesat. Ketepatan penilaian NJOP di setiap kelurahan sangat krusial untuk menciptakan sistem perpajakan yang adil, proporsional, dan sesuai dengan kapasitas ekonomi masyarakat. Pemerintah daerah dalam menetapkan NJOP di Kecamatan Ratahan memanfaatkan survei harga pasar dan pembagian Zona Nilai Tanah (ZNT). Namun, penetapan harga yang dihasilkan di lapangan masih cenderung berada di bawah nilai pasar yang berlaku. Data pendapatan NJOP Kecamatan Ratahan tahun 2021–2025 memperlihatkan adanya variasi nilai

© ***Gabriel Timban***.
Published by Accounting FEB Unsrat. This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence
Received 14 September 2026, Revised 20 September 2026, Accepted 14 October 2026
Journal Homepage : https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/solvency

antar kelurahan yang cenderung relatif stabil dari tahun ke tahun. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa penyesuaian NJOP belum secara fleksibel mengikuti dinamika kenaikan harga pasar properti yang aktual. Oleh karena itu, analisis ASR sangat diperlukan untuk mengevaluasi sejauh mana NJOP di Kecamatan Ratahan merepresentasikan nilai pasar yang sesungguhnya. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan pijakan evaluasi bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan keadilan serta efektivitas pemungutan PBB.

2. Tinjauan Pustaka

2.1. Akuntansi Perpajakan, Pajak, dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Akuntansi berfungsi sebagai sistem informasi yang memproses aktivitas ekonomi melalui identifikasi, pencatatan, dan penyampaian informasi kepada pemangku kepentingan untuk mendukung pengambilan keputusan yang rasional (Kieso *et al*., 2020; Mardiasmo, 2021). Dalam ranah perpajakan, akuntansi perpajakan mencakup seluruh aspek perhitungan, pelaporan, dan pengelolaan kewajiban pajak terutang sesuai regulasi (Agoes, 2021; Hendrik, 2023). Pajak didefinisikan sebagai kontribusi wajib kepada negara yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang tanpa kontraprestasi langsung, yang dialokasikan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional (UU HPP No. 7 Tahun 2021; Mardiasmo, 2023). Dalam struktur pajak daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang diatur melalui UU No. 1 Tahun 2022 (UU HKPD) memiliki peran strategis sebagai basis penerimaan daerah guna memperkuat pembiayaan layanan publik lokal dan pemanfaatan tanah/bangunan (Sukardi, 2023; Rahardjo, 2020)

2.2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan nilai yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan evaluasi nilai properti sebagai dasar pengenaan PBB (Mardiasmo, 2021; Halim, 2022). Sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024, penetapan NJOP mengacu pada rata-rata harga pasar transaksi wajar, atau ditentukan melalui pendekatan komparasi objek sejenis, nilai perolehan baru, maupun nilai jual pengganti. Penetapan NJOP secara akurat dan transparan menjadi faktor krusial untuk memastikan bahwa beban pajak yang ditanggung masyarakat mencerminkan nilai pasar wajar serta mewujudkan keadilan fiskal (Dewi, 2023; Sukardi, 2023).

2.3 *Assessment Sales Ratio* (ASR)

Assessment Sales Ratio (ASR) adalah instrumen evaluasi yang digunakan untuk mengukur tingkat kesesuaian antara nilai fiskal (NJOP) yang ditetapkan penilai dengan harga transaksi pasar riil suatu properti (McCluskey & Quigley, 2021; Sjoquist, 2022).

3. Metode Penelitian

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang diterapkan ialah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini akan menjelaskan tingkat akurasi dan tingkat *assessment sales ratio* terhadap Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di kecamatan Ratahan agar memberikan deskriptif NJOP yang telah ditetapkan di kecamatan Ratahan mulai dari tahun 2021 – 2025.

3.2 Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara bersama Kepala Bagian PBB pada BPKPD serta Camat Ratahan untuk mengidentifikasi Nilai Jual Objek PBB serta penetapan NJOP di Kecamatan Ratahan.

Data sekunder diperoleh dari dokumentasi berupa laporan NJOP dan data transaksi nilai pasar serta data yang berkaitan dengan penelitian. Data dalam penelitian ini dikumpulkan menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan guna memperoleh data primer secara langsung dari perusahaan, sedangkan dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data tertulis pendukung analisis.

3.3 Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode *assessment sales ratio* (ASR) yang digunakan untuk menghitung median, rata-rata tertimbang, *Coefficient of Dispersion* (COD), dan *Coefficient of Variation* (COV).

4. Hasil dan Pembahasan

4.1. Hasil Penelitian

Hasil perhitungan statistik terhadap 16 sampel Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Ratahan menunjukkan bahwa nilai rata-rata (*mean*) ASR adalah sebesar 30,68%, dengan nilai median sebesar 31,52% dan rata-rata tertimbang (*weighted mean*) sebesar 32,97%. Ketiga indikator pemusatan tersebut berada jauh di bawah rentang standar ideal yang ditetapkan oleh *International Association of Assessing Officers* (IAAO), yaitu antara 90% hingga 110%, serta belum memenuhi batas minimum ideal Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak (SE-09/PJ.6/2003) sebesar 80%. Hal ini mengindikasikan bahwa secara keseluruhan, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah di wilayah Ratahan mengalami kondisi *underassessment*, di mana nilai ketetapan pajak hanya mencakup sekitar sepertiga dari harga transaksi pasar riil.

Tabel 4.1 Gambaran ASR

Komponen ASR	Nilai	Standar IAAO	Keterangan
Jumlah	16		
Rata-rata (Mean) ASR	30,68%	90% - 110%	Tidak Sesuai
Median ASR	31,52%	90% - 110%	Tidak Sesuai
Rata-rata Tertimbang (WMean)	32,97%	90% - 110%	Tidak Sesuai
Coefficient of Dispersion (COD)	63,47%	5% - 20%	Tidak Seragam
Coefficient of Variation (COV)	72,84%	< 20%	Tidak Seragam

Sumber: Hasil Pengolahan Data Tahun 2026

Kondisi *underassessment* dan tingginya disparitas penetapan NJOP ini membawa implikasi ganda bagi daerah maupun masyarakat setempat. Di satu sisi, penetapan NJOP yang relatif rendah memberikan perlindungan finansial bagi warga lokal dari beban pajak yang tinggi. Namun di sisi lain, kondisi ini mengakibatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi tidak optimal. Selain itu, tingginya selisih antara NJOP dan harga pasar juga berpotensi memicu ketidakadilan horisontal antar wajib pajak serta berisiko merugikan pemilik tanah lokal saat terjadi transaksi jual-beli atau pembebasan lahan.

4.2. Pembahasan

Hasil analisis menunjukkan bahwa penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 di Kecamatan Ratahan berada dalam kondisi *underassessment* yang ekstrem, dengan nilai median ASR sebesar 31,52% dan *weighted mean* sebesar 32,97%. Capaian ini berada jauh di bawah standar ideal IAAO (90%–110%) maupun ambang batas minimum DJP (80%). Berdasarkan temuan wawancara, kondisi ini dipicu oleh kebijakan BPKPD Kabupaten Minahasa Tenggara yang secara sengaja menahan kenaikan NJOP guna menjaga stabilitas sosial-ekonomi dan daya beli masyarakat. Namun, secara fiskal, kebijakan tersebut menimbulkan dan membatasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor PBB-P2.

Ditinjau dari keseragaman penilaian, temuan penelitian mencatatkan nilai *Coefficient of Dispersion* (COD) sebesar 63,47% dan *Coefficient of Variation* (COV) sebesar 72,84%. Tingginya angka COD dan COV yang melampaui standar IAAO (maksimal 20%) mengindikasikan tingkat variabilitas dan disparitas penetapan pajak yang sangat tinggi antar-wilayah. Fluktuasi ASR yang ekstrem, mulai dari yang terendah sebesar 1,81% di Kelurahan Wawali hingga yang tertinggi sebesar 71,28% di Kelurahan Tosuraya Selatan menunjukkan bahwa sistem penilaian yang berjalan belum mampu menjamin keadilan horisontal (*horizontal equity*). Dalam konteks perpajakan daerah, wajib pajak yang memiliki properti dengan nilai pasar setara berpotensi menanggung beban PBB-P2 yang berbeda secara signifikan hanya karena perbedaan lokasi kelurahan.

Fenomena rendahnya ASR dan tingginya ketimpangan penilaian ini dipengaruhi oleh sejumlah faktor teknis maupun kebijakan lokal. Hasil wawancara mendalam dengan Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Minahasa Tenggara serta pihak pemerintah kecamatan mengonfirmasi bahwa pemerintah daerah cenderung mengambil pendekatan konservatif dalam menaikkan NJOP. Kebijakan ini diambil guna menjaga stabilitas sosial dan menghindari gejolak akibat lonjakan beban pajak pada masyarakat yang tingkat ekonominya masih terbatas. Kendala substantif lainnya bersumber dari belum diterapkannya evaluasi kinerja penilaian secara berkala berbasis indikator ASR dan IAAO, terbatasnya ketersediaan data transaksi properti yang terekam secara transparan, serta belum optimalnya pembaruan peta ZNT secara berkala.

Implikasi dari temuan ini menyasar dua dimensi utama, yaitu optimalisasi penerimaan daerah dan kepastian hukum pasar properti. Dari perspektif potensi daerah, nilai NJOP yang terlalu jauh di bawah nilai pasar menyebabkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi tidak optimal (undercollected). Di sisi lain, distorsi antara NJOP dan harga pasar pasar dapat membingungkan pelaku pasar serta berisiko merugikan masyarakat lokal dalam proses ganti rugi pembebasan lahan atau transaksi jual-beli. Oleh karena itu, BPKPD Kabupaten Minahasa Tenggara disarankan untuk secara bertahap melakukan penyesuaian NJOP berbasis analisis ASR, memperbarui pemetaan ZNT, serta memanfaatkan teknologi sistem informasi geografis untuk mewujudkan penilaian massal yang lebih adil dan akuntabel.

5. Kesimpulan

Berlandaskan temuan penelitian serta pembahasan terkait Analisis Assessment Sales Ratio terhadap Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Ratahan, maka dapat ditarik sejumlah kesimpulan tingkat Assessment Sales Ratio (ASR) di Kecamatan Ratahan menunjukkan bahwa kesesuaian antara NJOP dan nilai pasar masih tergolong rendah. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa nilai NJOP yang berlaku belum mampu merepresentasikan nilai pasar secara optimal dan masih berada di bawah standar yang direkomendasikan oleh Direktorat Jenderal Pajak maupun International Association of Assessing Officerr (IAAO). Kondisi ini mengindikasikan terjadinya underassessment, yaitu penetapan NJOP yang lebih rendah dibandingkan nilai pasar objek pajak yang sebenarnya.

Daftar References

Agoes, S. (2021). *Akuntansi perpajakan* (Edisi 4). Salemba Empat.

Baisaku, N. A., & Harjowiryono, M. (2020). Analisis *Assessment Sales Ratio* pada Nilai Jual Objek Pajak dengan Zona Nilai Tanah terhadap standar yang ditetapkan IAAO. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara (PKN)*, 2(1), 45–58.

Hasyim, A. W. (2020). Evaluasi akurasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berbasis nilai pasar untuk optimalisasi PBB-P2. *Jurnal Tata Kota dan Daerah*, 12(2), 89–101.

International Association of Assessing Officers. (2013). *Standard on ratio studies*. IAAO Standards Committee.

Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2020). *Intermediate accounting* (17th ed.). John Wiley & Sons.

Mardiasmo. (2021). *Perpajakan* (Edisi Terbaru 2021). Andi Offset.

McCluskey, W. J., & Quigley, J. M. (2021). *Property tax assessment accuracy and consistency: International perspectives*. Routledge.

Novitawati, E., & Rahayu, S. (2023). Analisis kesesuaian NJOP terhadap harga pasar dalam upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Daerah*, 18(1), 112–125.

Republik Indonesia. (2022). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD)*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4.

Yanto, M. (2023). Analisis tingkat akurasi NJOP pada Pajak Bumi dan Bangunan terhadap nilai pasar dengan metode *Assessment Sales Ratio* di BPPRD Kota Tanjungpinang. *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Akuntansi*, 11(2), 201–215.