

PERBEDAAN HARGA PASAR LAHAN DAN KETETAPAN HARGA LAHAN OLEH PEMERINTAH (NJOP) DI KECAMATAN SIDOARJO

Abdul Wahid Hasyim^{1*}, Ardi Bakhtiar Pandiangan², Wisnu Sasongko³

^{1,2,3}Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Brawijaya, Indonesia

¹awahidhs@ub.ac.id, ²ardipandiangan13@gmail.com, ³wisnupwk@ub.ac.id

ABSTRAK

Abstrak: Lahan menjadi tempat aktivitas bagi makhluk hidup, dan akan berubah sesuai dengan bentuk adaptasi serta kegiatan di masa yang datang. Sisi *demand* lahan yang selalu meningkat akibat peningkatan dan perubahan aktivitas sementara *supply* lahan yang tetap membuat persaingan untuk mendapatkan lahan yang menciptakan kelangkaan terhadap masing-masing aktivitas lahan tersebut. Semakin tinggi intensitas kegiatan pada lahan tersebut, maka semakin tinggi pula nilai lahannya. Dengan kondisi normal pun harga lahan akan terus meningkat, karena populasi manusia semakin pesat, pertumbuhan ekonomi serta investasi yang memerlukan lahan. Besar nilai dan harga lahan dapat dilihat dari dua sudut pandang, yang pertama adalah pemilik lahan dan pemerintah dalam NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan analisis interpolasi *kriging* untuk mengetahui pola persebaran harga lahan dan NJOP serta analisis deskriptif statistik berupa *Assessment Ratio* (AR) untuk mengetahui level perbandingan NJOP dan harga lahan di Kecamatan Sidoarjo. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar perbedaan harga lahan dibanding NJOP menggunakan AR yang mengacu pada standar penilaian properti dari Dirjen Pajak dan IAAO (*International Association of Assessing Officers*). Diketahui bahwa setiap desa/kelurahan di Kecamatan Sidoarjo berada pada level *Under Assessment*, artinya NJOP berada dibawah harga pasar dari standar yang digunakan.

Kata Kunci: Harga Lahan; NJOP; Assessment Ratio

Abstract: Land will become a place of activity for living things and will change depending on the form of adaptation and future activities. The land demand side continues to grow due to the increase and change in activities, while the supply of land that maintains competition for land leads to a shortage of each of these land activities. The higher the intensity of activities in the country, the higher the value of the country. Even under normal conditions, land prices will continue to rise due to the rapidly growing human population, economic growth, and investments that require land. The value and price of land can be viewed from two perspectives: the first is the landowner and the government (Tax Object Sale Value). This study uses a quantitative approach with *kriging* interpolation analysis to determine patterns of distribution of land prices and NJOP and descriptive statistical analysis in the form of *Assessment Ratio* (AR) to determine the comparative level of NJOP and land prices in Kecamatan Sidoarjo. This study aims to determine how much the difference in land prices compared to NJOP uses the *Assessment Ratio* (AR) which refers to the property valuation standards of the Director General of Taxes and the IAAO (*International Association of Assessing Officers*). It is known that every village in Kecamatan Sidoarjo is at the *Under Assessment* level, meaning that NJOP is below the market price of the standard used.

Keywords: Land Prices; NJOP; Assessment Ratio



Article History:

Received: 02-03-2020

Revised : 24-04-2020

Accepted: 26-04-2020

Online : 27-04-2020



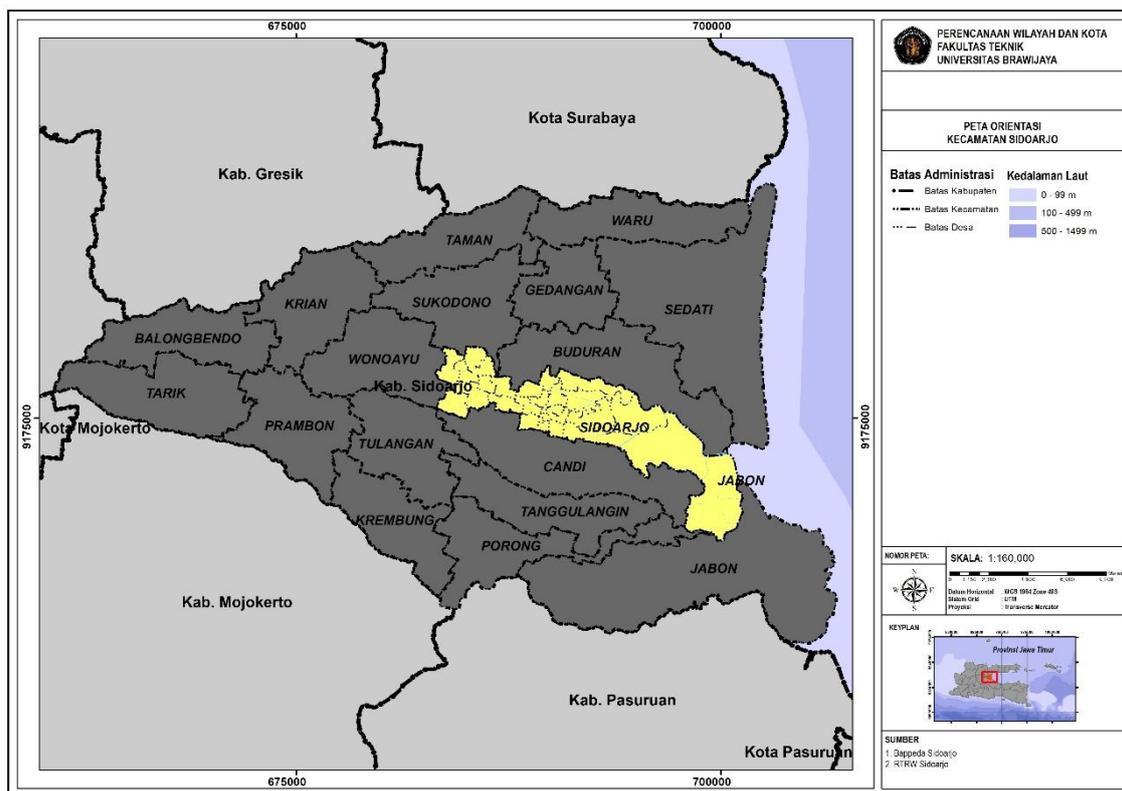
This is an open access article under the
CC-BY-SA license

A. LATAR BELAKANG

Perubahan tata guna lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe tata guna lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda (Eko, T., & Rahayu, 2012). Perubahan guna lahan disebabkan oleh permintaan akan lahan untuk kebutuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Sisi *demand* lahan yang selalu meningkat dan *supply* lahan yang tetap membuat perlunya penataan guna lahan yang berdampak nilai lahan. Menurut Hasyim (1995), harga dan nilai lahan ditentukan oleh jenis kegiatan yang berada di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan dan pemanfaatan lahan. Dengan kondisi normal pun harga lahan akan terus meningkat, karena populasi semakin pesat, pertumbuhan ekonomi dan investasi yang memerlukan lahan.

Penduduk yang memiliki aktivitas beragam menyebabkan perubahan pada penggunaan lahan. Pada suatu sistem interaksi aksesibilitas, keputusan berlokasi oleh individu atau lembaga pengembangan lahan berdampak pada perubahan sistem aktivitas (Pola Penggunaan lahan). Semakin tinggi aksesibilitas, maka keberadaan kegiatan konsumen terhadap barang dan jasa akan semakin meningkat (Prasetya, 2013). Kabupaten Sidoarjo merupakan penyangga Kota Metropolitan Surabaya, dimana Kecamatan Sidoarjo menjadi Ibukota Kabupaten. Sehingga Kecamatan Sidoarjo memiliki kelengkapan fasilitas lebih, karena terdapat pusat pemerintahan kabupaten, serta dilalui oleh jalan tol, jalan arteri serta jalan lingkar timur yang memiliki aksesibilitas lebih dibanding dengan kelas jalan yang lain. Peningkatan aksesibilitas ini menjadi salah satu perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Sidoarjo. Pembangunan jalan ini membuat aksesibilitas kecamatan yang bertambah sehingga menyebabkan nilai dan harga lahan yang bervariasi.

Penilaian terhadap suatu lahan oleh pemilik lahan akan mempengaruhi nilai jual (harga) pada lahan, sampai terjadi transaksi jual beli atas lahan tersebut. Dalam hal ini, semakin tinggi nilai jual lahan, juga akan mempengaruhi besaran pajak yang akan dikenakan terhadap lahan tersebut. Istilah yang relevan dengan penelitian ini yaitu nilai pasar (*market value*) dan nilai yang ditetapkan (*assessment value*). Nilai dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar. Pada dasarnya nilai pasar wajar mencerminkan harga yang terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan pasar tertentu, sedangkan *Assessment Value* adalah nilai yang ditetapkan untuk kepentingan pajak, yaitu NJOP (Sujadi, 2019).



Gambar 1. Wilayah Studi di Kecamatan Sidoarjo

Salah satu alat ukur pemerintah daerah dalam menentukan besaran pajak adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang ditetapkan pemerintah secara berkala. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan Pajak Bumi di lapangan dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat.

Besar perbedaan antara harga pasar lahan dan NJOP akan diukur menggunakan analisis *Assessment Ratio* (AR) serta menggunakan dua standar yang digunakan dalam menilai properti, dalam hal ini menilai lahan di Kecamatan Sidoarjo. Pertama adalah Ketetapan Dirjen Pajak, yang tertuang dalam SE-09/PJ.06/2003. Kedua, *International Association of Assessor Officers (IAAO)*. Berdasarkan kedua standar itu akan dinilai kategori perbedaan harga pasar dan NJOP yang ditetapkan. NJOP yang nilainya di bawah nilai pasar disebut *under assessment* dan NJOP yang nilainya lebih tinggi dari nilai pasar disebut *over assessment*.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif karena data pada penelitian berupa angka-angka dan analisis menggunakan statistik. Analisis yang digunakan adalah *interpolasi kriging dan assessment ratio (AR)*.

1. Interpolasi Kriging

Interpolasi adalah metode untuk mendapatkan data berdasarkan beberapa data yang telah diketahui. Dalam pemetaan, interpolasi adalah proses estimasi nilai pada wilayah yang tidak disampel atau diukur, sehingga ter-buatlah peta atau sebaran nilai pada seluruh wilayah (Pramono, 2008). Metode *Kriging* dapat

dilakukan dengan 5 jenis pendekatan yaitu: *spherical*, *circular*, *exponential*, *gaussian* dan *linear*. Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan dari perbandingan kelima cara tersebut, dapat disimpulkan bahwa tipe *spherical* atau *exponential* lebih layak digunakan karena kisaran hasil interpolasi sangat mirip dengan kisaran sampel data (Pramono, 2008).

2. Assessment Ratio (AR)

Assessment ratio adalah teknik analisis yang digunakan untuk mengetahui level perbandingan NJOP dan harga lahan, dengan rumus sebagai berikut:

$$AR = \frac{NJOP \text{ (Pemerintah)}}{\text{Harga Pasar (Pemilik Lahan)}} \quad (1)$$

Standard yang digunakan untuk menentukan lever dari perbandingan tersebut yaitu dari Ketetapan Dirjen Pajak dan standar dari *International Association of Assessor Officers (IAAO)*. Ketetapan Dirjen Pajak, yang tertuang dalam SE-09/PJ.06/2003 menyatakan bahwa *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah adalah minimal 80%. Dengan demikian, jika *Assessment ratio* dibawah 80% maka AR berada pada level *Under Assessment* dan jika *Assessment ratio* berada melebihi 80%, maka AR berada pada level *Over Assessment* (Prasetyo, J. & Sholeh, 2015). Berdasarkan *The International Association of Assessing Officers, Standard on Ratio Studies* memberikan rekomendasi bahwa tingkat *Assessment Sales Ratio* untuk semua objek pajak dalam suatu daerah seharusnya berada dalam 10% dari tingkat rasio yang diinginkan yaitu antara 90–110% (Susyawati, 2010). Standar ini dapat digunakan oleh penilai untuk menjaga dan mengevaluasi pekerjaan penilaian. Untuk mengetahui keseluruhan *Assessment Ratio (AR)* yang diperoleh dengan mengetahui *Mean AR*, *Media AR*, dan *Weighted AR*.

3. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2012). Jadi populasi itu bukan hanya orang, tetapi juga objek dan benda-benda alam yang lain. Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada pada objek/subjek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik/sifat yang dimiliki oleh subjek atau objek itu. Penelitian ini menggunakan jumlah bangunan di Kecamatan Sidoarjo sebagai populasi. Jumlah bangunan permukiman di Kecamatan Sidoarjo berjumlah 75.277 (Bappeda Sidoarjo, 2019). Jumlah bangunan ini tersebar di 24 desa yang ada di Kecamatan Sidoarjo, dan dianggap menjadi populasi yang memiliki karakteristik tertentu.

4. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi itu (Sugiyono, 2012). Artinya yang dipelajari dari sampel itu kesimpulannya akan dapat diberlakukan untuk populasi. Untuk itu sampel yang diambil dari populasi harus betul-betul representatif (mewakili). Pada penelitian ini, peneliti menggunakan sampel karena ketidakmungkinan dalam mempelajari keseluruhan populasi. Dari

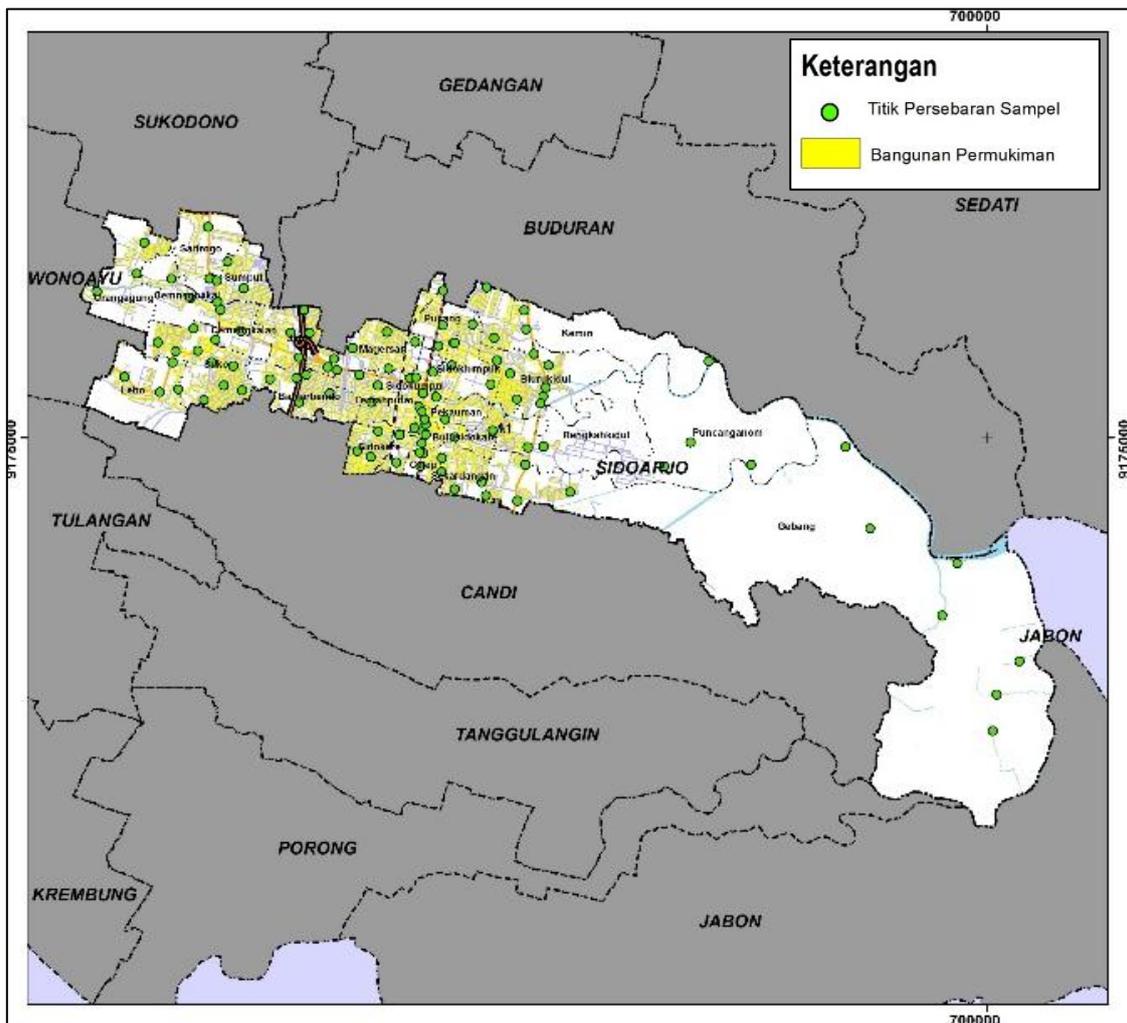
total jumlah bangunan yang tersebar di 24 desa, penentuan sampel menggunakan metode *slovin*, dengan rumus sebagai berikut:

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

Dimana: *n* adalah jumlah sampel, *N* adalah jumlah populasi, dan *e* adalah batas toleransi kesalahan (*error tolerance*) peneliti menggunakan 10%. Berdasarkan rumus yang dijelaskan, jumlah sampel dari populasi Kecamatan Sidoarjo:

$$n = \frac{75277}{1 + 75277 (0,1)^2}$$
$$n = \frac{75277}{1 + 752,77}$$
$$n = 99,86$$

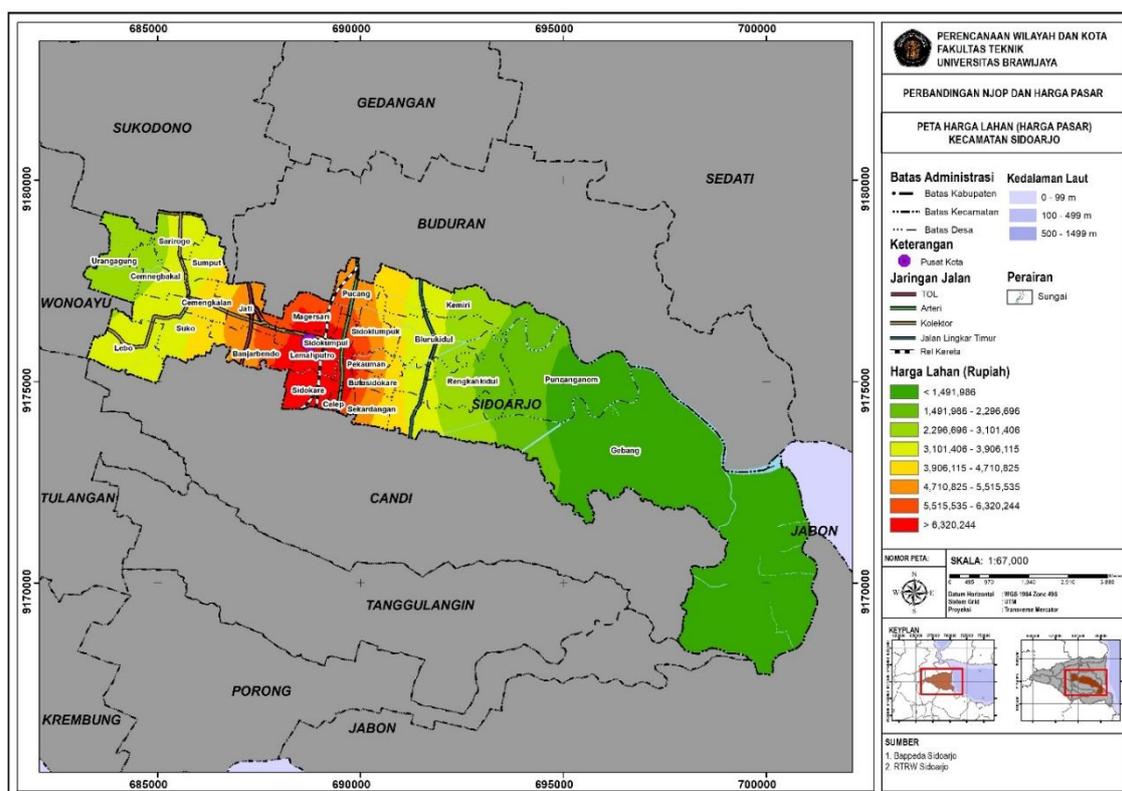
Jumlah sampel dengan taraf kesalahan 10 % adalah sebanyak 99,86 dibulatkan menjadi 100 diambil secara acak dari total populasi bangunan permukiman dan ditambah 10 sampel agar lebih merata pada setiap wilayah. Sampel tersebar di 24 desa di Kecamatan Sidoarjo. Pemilihan sampel menggunakan metode *Simple Random Sampling* dibantu dengan pengacakan sampel terpilih menggunakan Aplikasi Microsoft Excel dengan fungsi *random* (Andriani & Navastara, 2016).



Gambar 2. Persebaran Sampel

2. Karakteristik dan Persebaran Harga Lahan (Harga Pasar)

Persebaran harga lahan di Kecamatan Sidoarjo beragam. Harga lahan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor yang diteliti di daerah tersebut. Faktor yang paling mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Sidoarjo adalah jarak ke lingkaran timur, jarak ke jalan tol, jarak ke jalan arteri, jarak ke jalan kolektor serta jarak ke sarana peribadatan (Pandiangan, Hasyim, & Sasongko, 2019). Pembagian kelas harga lahan ditentukan dengan menggunakan metode sturges dari hasil interpolasi harga lahan. Berdasarkan Gambar 4, diketahui bahwa harga lahan cenderung meningkat ke arah pusat kota yang memiliki intensitas kegiatan serta tingkat aksesibilitas yang lebih dibanding dengan daerah di sekitarnya. Harga lahan dipertanian sangat dipengaruhi oleh biaya transportasi, dimana biaya ini merupakan biaya angkutan (*traveling cost*) ditambah dengan waktu perjalanan yang dinyatakan dalam satuan uang (Barus & Wibowo, 2010).

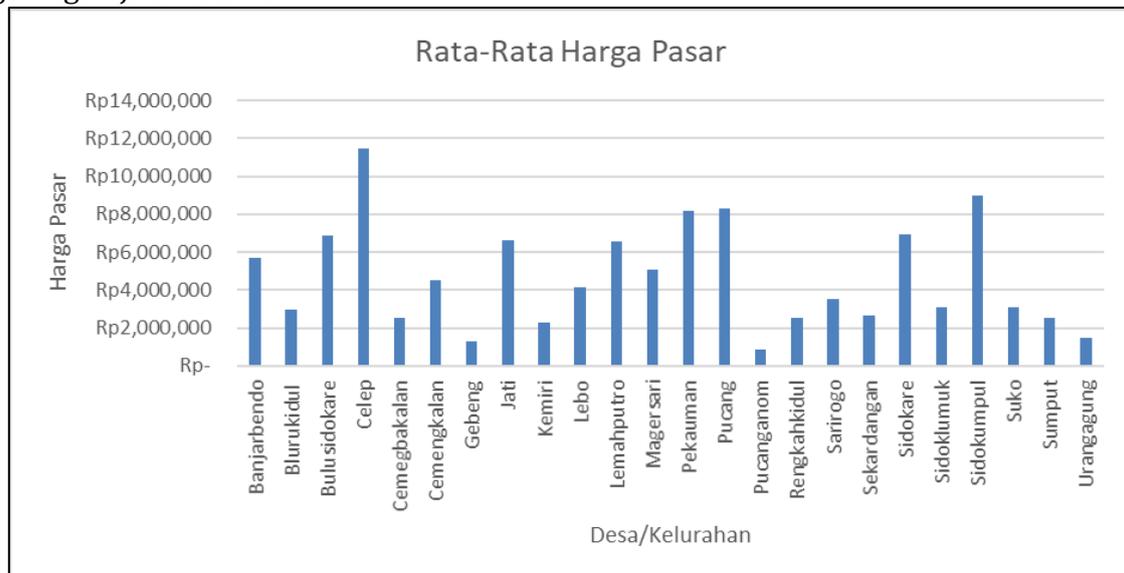


Gambar 4. Interpolasi Harga Lahan(Harga Pasar) Kecamatan Sidoarjo Tahun 2019

Berdasarkan rata-rata harga lahan (pasar) setiap desa/kelurahan, diketahui bahwa rata-rata harga lahan tertinggi berada di Desa Celep dengan rata-rata sebesar Rp 11.500.000/m². Hal ini diakibatkan intensitas kegiatan yang lebih tinggi dibanding daerah sekitarnya. Sedangkan rata-rata harga lahan terendah berada pada Desa Pucanganom dengan rata-rata sebesar Rp 833.333/m². Sama dengan Desa Gebang yang memiliki rata-rata harga lahan terendah kedua, Desa Pucanganom dan Gebang, memiliki tingkat intensitas yang lebih rendah dibandingkan daerah sekitarnya. Berdasarkan peta guna lahan Kecamatan Sidoarjo tahun 2019, diketahui bahwa di Desa Gebang dan Desa Pucanganom didominasi oleh penggunaan lahan pertanian. Kedua desa tersebut juga tidak langsung dilalui oleh jalan utama yang mempengaruhi peningkatan harga lahan tersebut.

Oleh karena itu harga lahan di Kecamatan Sidoarjo dipengaruhi oleh kedekatan dengan jalan utama yang menjadi akses utama perjalanan menuju kegiatan yang dibutuhkan. Hal ini menunjukkan kesesuaian teori Hoyt (Putri, 2016)

tentang teori *secortoral* dan teori B. J. Berry, dimana teori ini menyatakan pola harga lahan memiliki kecenderungan semakin kuat mengarah pada pusat kota, namun jaringan *ring road* dan *radial road* akan mempengaruhi pola yang ada, mengakibatkan meningkatnya aksesibilitas, dimana kecenderungan yang dikarenakan oleh jaringan tersebut adalah meningkatnya harga lahan di sekitar jaringan *ring road* dan *radial road* tersebut (Prastika, 2015). Sementara di daerah pinggiran kota, harga lahan mendekati nilai nol atau tidak mempunyai nilai yang sama sekali. Hal ini diakibatkan daerah yang memiliki akses cukup jauh dengan jaringan jalan utama.



Gambar 5. Rata- Rata Harga Lahan(Harga Pasar) Desa/Kelurahan Tahun 2019

Harga lahan tidak hanya dipengaruhi oleh karakteristik dari lahan tersebut, tetapi juga dipengaruhi oleh bangunan yang ada di lingkungan dan mengelilingi lahan tersebut. Ketersediaan sarana dan prasarana memberikan pengaruh terhadap harga lahan. Berdasarkan dari hasil variable yang mempengaruhi, satu adalah variabel jarak lahan terhadap sarana peribadatan. Setelah memiliki akses yang baik, masyarakat pemilik lahan dan sekitarnya juga akan memiliki kebutuhan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Sarana peribadatan merupakan kebutuhan rohani yang akan dipenuhi oleh individu setiap waktunya.

3. Perbandingan Harga Pasar Dengan NJOP Menggunakan *Assessment Ratio (AR)*

Setelah data harga pasar dan NJOP sudah diperoleh, maka akan dibandingkan menggunakan analisis *assessment ratio*. Perhitungan *Assessment Ratio* menggunakan rumus sebagai berikut:

$$AR = \frac{NJOP \text{ (Pemerintah)}}{\text{Harga Pasar (Pemilik Lahan)}} \quad (3)$$

Salah satu perhitungan rata-rata AR di Desa Banjarbendo:

$$AR = \frac{1.667.400}{5.700.000}$$

$$AR = 0,29 \text{ atau } 29 \%$$

Berdasarkan hasil perhitungan AR untuk Desa Banjarbendo, diketahui besar AR adalah 0,29 atau 29 persen. Jika menggunakan standar dari *International*

Association of Assessor Officers (IAAO), yang menyatakan bahwa rasio minimal berada pada interval 90%-110%, Desa Banjarbedno berada pada level *Under Assessment* terhadap NJOP yang ditetapkan. Jika berdasarkan Ketetapan Dirjen Pajak, yang tertuang dalam SE-09/PJ.06/2003, rasio minimal yaitu sebesar 80% dari harga pasar, AR Banjarbendo berada dibawah standar tersebut. Begitu juga dengan Desa/Kelurahan di Kecamatan Sidoarjo yang memiliki level *Under Assessment* terhadap NJOP atau memiliki rasio yang cukup jauh dibawah harga pasar lahan tersebut.

Tabel 1. *Assessment Ratio* Desa/Kelurahan Kecamatan Sidoarjo

No	Desa	AR	AR %	Level
1	Banjarbendo	0.29	29	<i>Under Assessment</i>
2	Blurukidul	0.29	29	<i>Under Assessment</i>
3	Bulusidokare	0.26	26	<i>Under Assessment</i>
4	Celep	0.36	36	<i>Under Assessment</i>
5	Cemegbakalan	0.28	28	<i>Under Assessment</i>
6	Cemengkalan	0.23	23	<i>Under Assessment</i>
7	Gebeng	0.27	27	<i>Under Assessment</i>
8	Jati	0.26	26	<i>Under Assessment</i>
9	Kemiri	0.32	32	<i>Under Assessment</i>
10	Lebo	0.22	22	<i>Under Assessment</i>
11	Lemahputro	0.22	22	<i>Under Assessment</i>
12	Magersari	0.21	21	<i>Under Assessment</i>
13	Pekauman	0.49	49	<i>Under Assessment</i>
14	Pucang	0.25	25	<i>Under Assessment</i>
15	Pucanganom	0.24	24	<i>Under Assessment</i>
16	Rengkahkidul	0.21	21	<i>Under Assessment</i>
17	Sariogo	0.20	20	<i>Under Assessment</i>
18	Sekardangan	0.37	37	<i>Under Assessment</i>
19	Sidokare	0.33	33	<i>Under Assessment</i>
20	Sidoklumuk	0.30	30	<i>Under Assessment</i>
21	Sidokumpul	0.21	21	<i>Under Assessment</i>
22	Suko	0.35	35	<i>Under Assessment</i>
23	Sumput	0.40	40	<i>Under Assessment</i>
24	Urangagung	0.26	26	<i>Under Assessment</i>

- a. *Mean*. Merupakan nilai rata-rata hitung dari jumlah total *Assessment Ratio* dengan jumlah objek pajak yang diteliti (Sampel) (Elriza, 2014). Rata-rata hitung dari total *Assessment Ratio* adalah 0,32. Berikut ini perhitungan *Mean* dari *Assessment Ratio* : $AR_{mean} = \frac{34,69}{110} = 0,32$
- b. *Median*. Merupakan nilai tengah dari *Assessment Ratio* (AR). *AR*median adalah 0,29
- c. *Weighted Mean*

$$Weighted\ Mean \sum \frac{NJOP}{\text{Nilai Pasar}} = \frac{138.526.000}{478.500.000} = 0,29$$

Perhitungan di atas dapat diketahui bahwa, rata-rata dari rasio-rasio tersebut adalah 0,29 atau 29%, hal ini berarti bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk Kecamatan Sidoarjo masih rendah, karena tidak sesuai dengan standar The International Association of Asssing Officers, yang menyatakan bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk semua objek pajak dalam suatu daerah harus berada dalam 10% dari rasio yang di inginkan yaitu 90% - 110%.

Tabel 2. Tendensi AR Desa/Kelurahan Kecamatan Sidoarjo

Tendensi	AR	AR %	Level
AR Mean	0.32	32	<i>Under Assessment</i>
AR Median	0.29	29	<i>Under Assessment</i>
Weighted Mean	0.29	29	<i>Under Assessment</i>

Berdasarkan Tabel 2, diketahui bahwa rata-rata *assessment ratio* di Kecamatan Sidoarjo sebesar 0,32 (32%), nilai tengah AR sebesar 0,29 (29%) dan perbandingan jumlah NJOP dengan harga pasar sebesar 0,29(29%). Berarti, besaran NJOP berada cukup jauh dari harga pasar lahan tersebut. Dalam hal ini, keseluruhan besar NJOP Kecamatan Sidoarjo tahun 2019 berada pada level *under assessment*, jika dibandingkan dengan Ketetapan Dirjen Pajak dan standar dari *International Association of Assessor Officers (IAAO)*.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang dipaparkan dapat disimpulkan bahwa rata-rata NJOP tertinggi di di Desa Celep dengan rata-rata NJOP Rp 4.155.000/m² dan rata-rata terendah di Desa Pucanganom dengan rata-rata Rp 200.000/m². Sama halnya dengan harga pasar tertinggi juga berada di Desa Celep dengan rata-rata sebesar Rp 11.500.000/m² dan rata-rata terendah berada di Desa Pucanganom dengan rata-rata Rp 833.333/m². Berdasarkan hasil perhitungan rasio, diketahui semua desa/kelurahan di Kecamatan Sidoarjo memiliki rasio (Perbandingan NJOP dengan harga pasar lahan) dibawah standar yang digunakan (*Under Assessment*), dengan rata-rata *Assessment Ratio* sebesar 32 %. Standar yang digunakan yaitu: Ketetapan Dirjen Pajak (Rasio minimal 80%) dan standar dari *International Association of Assessor Officers* (Rasio berada pada interval 90%-110%). Penetapan NJOP yang *under assessment* menunjukkan adanya potensi penerimaan negara yang belum tergalai secara maksimal. Perkembangan harga lahan di Kecamatan Sidoarjo yang meningkat yang tidak diikuti dengan penilaian ulang bisa berakibat NJOP selalu berada jauh di bawah nilai pasar.

Mengingat *Assessment Ratio* di Kecamatan Sidoarjo masih di bawah nilai pasar maka dipandang perlu untuk ditingkatkan sampai pada prosentase 80% sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak. Karena NJOP juga mencerminkan nilai pasar diharapkan dapat menjadi referensi utama dalam keputusan strategis baik dalam bertransaksi ataupun hanya untuk informasi manajemen. Sebaiknya pemerintah menilai kembali (*re-appraisal*) penetapan NJOP, agar rasa keadilan didalam penetapan NJOP lahan dapat terwujud. Karena harga Pasar sebagai dasar penentuan NJOP bersifat dinamis, yaitu selalu mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat, BPPD (Badan Pelayanan Pajak Daerah) Siodarjo harus melakukan pendataan dan penilain objek pajak secara berkesinambungan, sesuai dengan kondisi terbaru dari objek pajak, atau membentuk tim untuk melakukan penilaian. Sehingga data nilai pasar yang diperoleh lebih *up to date* dan penetapan NJOP tidak terlalu jauh dengan harga pasar lahan.

Berdasarkan hasil perencanaan juga dapat dinilai (*Assessment Ratio*) harga lahan serta pajak lahan berdasarkan penggunaannya. Seperti lahan perumahan dan lahan non-perumahan. Pemerintah mempertimbangkan hasil perencanaan tata ruang (*zone*) terutama di daerah perkotaan, karena dari aspek tersebut dapat diketahui daerah yang akan berkembang diwaktu tertentu. Serta Pemerintah juga membangun fasilitas-fasilitas utama dan penunjang serta terhubungannya seluruh

daerah dengan jaringan transportasi yang memadai. Agar kenaikan NJOP dan pajak selaras dengan keuntungan yang didapatkan pemilik lahan. (Pittsburgh City)

Sebelum pemerintah menaikkan sekaligus memungut biaya pajak, sebaiknya dilakukan penyuluhan terkait pengetahuan seberapa besar nilai lahan yang dimiliki masyarakat. Sistem perpajakan juga harus transparansi dan mudah agar menumbuhkan rasa kepercayaan terhadap pemerintah. Dalam kasus reformasi kenaikan pajak properti di Ontario, Kanada, kemauan politik jelas merupakan elemen penting. Pemerintahan Ontario berturut-turut selama periode tiga puluh tahun tidak memiliki kemauan politik untuk melaksanakan reformasi dalam menghadapi resistensi wajib pajak yang signifikan. Sehingga setelah pelaksanaan teknis yang sudah dipersiapkan, juga dukungan politik yang transparan juga sangat berpengaruh dalam membantu kenaikan pendapatan hasil pajak di Kecamatan Sidoarjo

UCAPAN TERIMA KASIH

Tim penulis mengucapkan terimakasih kepada segenap lembaga pemerintahan di Kabupaten Sidoarjo dan Kecamatan Sidoarjo. Terkhusus kepada Badan Pelayanan Pajak Daerah (BPPD) Kabupaten Sidoarjo yang sudah memberikan kontribusi selama penelitian.

DAFTAR RUJUKAN

- Andriani, N. F., & Navastara, A. M. (2016). Pola Perkembangan Harga Lahan di Kawasan Koridor Jalan Arteri Porong Sidoarjo. *Jurnal Teknik ITS*, 5(2). <https://doi.org/10.12962/j23373539.v5i2.18343>
- Barus, L., & Wibowo, A. (2010). Identifikasi Dinamika Harga Lahan di Kawasan Cipadu Kota Tangerang. *Planesa*, 1(1).
- Eko, T., & Rahayu, S. (2012). Perubahan Penggunaan Lahan dan Kesesuaiannya terhadap RDTR di Wilayah Peri-Urban Studi Kasus: Kecamatan Mlati. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 8(4), 330.
- Elriza, P. (2014). Tingkat Akurasi Penetapan Njop Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio Di Kecamatan Sario Kota Manado Tahun 2012. *Jurnal EMBA*, 1(1), 1-5. <https://doi.org/10.1007/s13398-014-0173-7.2>
- Putri. (2016). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Banda Aceh. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik Indonesia*, 1(2), 55-61.
- Prastika. (2015). Model Harga Lahan Kota Magelang (Studi Kasus: Kota Magelang). *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 4(4), 727-736.
- Pandiangan, A. B., Hasyim, A. W., & Sasongko, W. (2019). Pola Spasial Harga Lahan di Kecamatan Sidoarjo. *Jurnal Planning for Urban Region and Environment*, 8(4), 01-12.
- Pramono, G. H. (2008). Akurasi Metode IDW dan Kriging untuk Interpolasi Sebaran Sedimen Tersuspensi di Maros, Sulawesi Selatan. *Forum Geografi*, 22(2), 145. <https://doi.org/10.23917/forgeo.v22i2.4988>
- Prasetya, A. (2013). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang. *Jurnal Teknik PWK*, 2(2), 223-232.
- Prasetyo, J., & Sholeh, T. (2015). Analisis Assessment Sales Ratio (Asr) Sebagai Alat Penilai Kualitas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). *Kiat BISNIS*, 6(1), 22-32.
- Sugiyono. (2012). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D. Bandung: Alfabeta. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Sujadi. (2019). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah Terhadap Nilai Pasar Di Kota Mataram Tahun 2017. *Journal of Economics and Business*, 5(1), 67-87. <https://doi.org/10.29303/ekonobis.v5i1.35>