

## **Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dengan Harga Pasar Tanah Menggunakan Metode *Assessment Sales Ratio*: Studi Empiris di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi**

**Jodhistira Sarwa Adhigana, Usman Sastradipraja**

Universitas Jenderal Achmad Yani

jodhistira354@gmail.com

### **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the level of accuracy, uniformity, and the tendency toward regressivity or progressivity in the determination of Land Tax Object Sales Value (Nilai Jual Objek Pajak/NJOP) compared to land market values in Cisaat District, Sukabumi Regency. The research employs a descriptive qualitative approach using the Assessment Sales Ratio (ASR) method as an analytical tool to evaluate the conformity between NJOP and land market prices. The data were obtained from 33 land sale transactions conducted in 2024, which were selected based on applicable regulatory criteria. The results indicate that most land NJOP values in Cisaat District remain below market values, resulting in a relatively low level of accuracy that does not meet the standards recommended by the Directorate General of Taxes and the International Association of Assessing Officers (IAAO). Furthermore, the uniformity of NJOP determination across regions is found to be low, as reflected by significant disparities in ASR values. The study also reveals a regressive tendency in NJOP determination, where properties with lower market values are subject to higher effective tax burdens compared to higher-value properties. These findings highlight the need for periodic reappraisal and systematic updating of the NJOP database to enhance tax equity and optimize local revenue from Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2).*

**Keywords:** *Tax Object Sales Value, Land and Building Tax, Assessment Sales Ratio, Land Market Value, Local Taxation.*

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat akurasi, keseragaman, serta kecenderungan regresivitas atau progresivitas penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi terhadap nilai pasar tanah di Kecamatan Cisaat, Kabupaten Sukabumi. Metode yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, menggunakan teknik *Assessment Sales Ratio* (ASR) sebagai alat uji kesesuaian antara NJOP dan harga pasar tanah. Data penelitian bersumber dari 33 transaksi jual beli tanah tahun 2024 yang telah diseleksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar NJOP bumi di Kecamatan Cisaat masih berada di bawah nilai pasar tanah, sehingga tingkat akurasi penetapan NJOP tergolong rendah dan belum memenuhi standar rekomendasi Direktorat Jenderal Pajak maupun International Association of Assessing Officers (IAAO). Selain itu, tingkat keseragaman penetapan NJOP antarwilayah masih rendah, ditandai dengan perbedaan nilai ASR yang signifikan. Penelitian ini juga menemukan adanya kecenderungan regresivitas dalam penetapan NJOP, di mana objek pajak dengan nilai pasar rendah dikenakan persentase pajak yang relatif lebih tinggi dibandingkan objek pajak bernilai

tinggi. Temuan ini mengindikasikan perlunya penyesuaian dan pembaruan basis data NJOP secara berkala guna meningkatkan keadilan pajak dan optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

**Kata kunci:** Nilai Jual Objek Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan, Assessment Sales Ratio, Harga Pasar Tanah, Pajak Daerah.

## **PENDAHULUAN**

Pajak daerah merupakan salah satu komponen utama dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). PAD nantinya akan digunakan untuk membiayai belanja pemerintah seperti melakukan pembangunan untuk infrastruktur, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, dan pelayanan publik. Optimalisasi penerimaan pajak daerah sangat krusial untuk memastikan pembiayaan pembangunan tersebut di tingkat daerah dapat berjalan dengan lancar (Simamora, Sinaga, Manik, Sebayang, & Matondang, 2024).

Pada tanggal 1 Januari 2010, Pemerintah Pusat menetapkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) menjadi kewenangan pemerintah daerah. Hal tersebut tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemerintah daerah akan mulai secara optimal mengatur dan mengelola PBB-P2 pada tanggal 1 Januari 2014. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Secara umum, tujuan dari pengalihan PBB-P2 ke pemerintah daerah adalah untuk meningkatkan akuntabilitas dan kualitas pelayanan kepada masyarakat. Pemerintah daerah dapat menetapkan tarif yang berpedoman pada kondisi masing-masing daerah. Pengalihan PBB-P2 menjadi potensi bagi Pemerintah daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hal ini dapat diartikan apabila pengelolaan PBB-P2 gagal, maka penerimaan yang bersumber dari PBB-P2 juga gagal.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, PBB-P2 adalah PBB-P2 merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan. Bumi ialah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman. Objek dari PBB-P2 adalah 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. Contoh objek yang dikenakan PBB-P2 adalah tanah. Sedangkan definisi dari bangunan ialah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi. Contoh objek yang dikenakan PBB-P2 adalah rumah.

Dasar pengenaan dari PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan

objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual pengganti. Besaran NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek tertentu dapat ditetapkan setiap tahun dengan melihat perkembangan wilayah tersebut.

Penetapan NJOP oleh pemerintah daerah dikatakan ideal apabila NJOP yang ditetapkan mendekati harga pasar dari penjualan properti di wilayah tersebut. Apabila NJOP dibawah harga pasar, konsekuensinya adalah wajib pajak membayar pajak dengan jumlah yang tidak semestinya, sehingga menyebabkan terjadi potensi kehilangan pendapatan dari PBB-P2 (Duja, 2024). Apabila NJOP diatas harga pasar, pemerintah daerah dapat menerima pendapatan pajak daerah lebih tinggi, tetapi disisi lain akan memberatkan wajib pajak (Hastuti, Matitaputty, Mientarry, & Sugiarto, 2020).

Untuk menunjukkan kesesuaian NJOP dengan harga pasar, parameter yang digunakan yaitu menggunakan parameter menurut Internasional *Association of Assessing Officers* (IAAO). *Standard On Rasio Studies* (2013) menyatakan bahwa rentang *Assessment Sales Rasio* (ASR) harus berada di antara 0,90 dan 1,10. Sementara itu ada parameter lain yang digunakan di Indonesia yang dituangkan dalam Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak (DJP) SE-09/PJ.6/2003 tentang Penerapan NJOP Sama Dengan Nilai Pasar Surat Edaran tersebut menjelaskan bahwa penentuan tingkat minimal ASR di Indonesia minimal 80%.

Berdasarkan Surat Edaran DJP Nomor SE-01/PJ.6/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Analisis ASR. menerangkan bahwa kegiatan Analisis ASR dilakukan secara berkesinambungan untuk setiap satuan wilayah kelurahan/desa dengan melihat kondisi sebagai berikut:

1. Wilayah yang mempunyai tingkat pembangunan tinggi (Wilayah Perkotaan).
2. Wilayah yang berpotensi dalam upaya penyesuaian peningkatan NJOP (di luar wilayah perkotaan).
3. Wilayah-wilayah yang berbatasan dalam rangka menjaga tingkat kesinambungan NJOP antar wilayah.
4. Wilayah dimana terdapat indikasi adanya data pasar yang mencukupi.
5. Wilayah yang sudah 3 (tiga) tahun atau lebih belum dilakukan revaluasi.

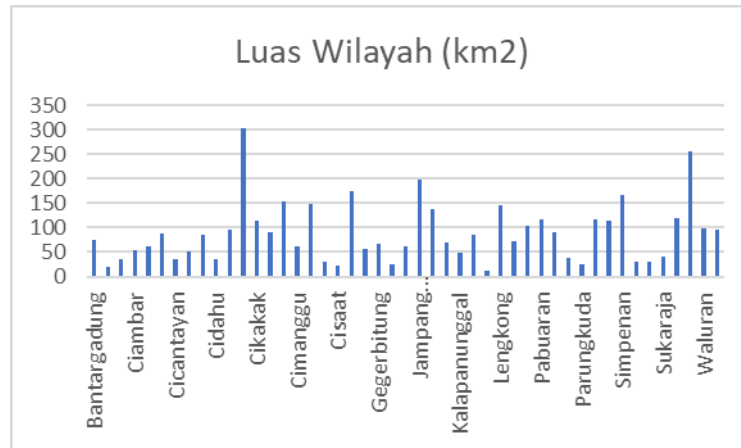
Pada bulan Agustus lalu di tahun 2025, Kabupaten Pati membuat kebijakan berupa menaikkan PBB-P2 yang digadag-gadang naik sebesar 250% dari nilai ketetapan tahun sebelumnya (Azizah, 2025). Masyarakat merasa keberatan dengan kebijakan yang dinilai tidak memberikan rasa keadilan bagi masyarakat.

Penelitian yang dilakukan oleh (Yanto, 2023), menunjukkan bahwa Kota Tanjung pinang belum melakukan pemutakhiran data sejak penyerahan PBB-P2 dari DJP. (Swasito, 2021) menyampaikan penelitian-penelitian yang membahas tentang kesesuaian *Assessment Ratio* (AR) NJOP hampir seluruhnya ditemukan bahwa tingkat ASR masih dibawah rekomendasi dari IAAO. Kemudian, terdapat penelitian lain di Kecamatan Kabandungan, Kabupaten Sukabumi yang dilakukan oleh (Anshor, Ismatullah, & Sofiani, 2023) bahwa adanya ketidakteraturan dalam penetapan NJOP tanah dan bangunan di berbagai Desa di Kecamatan Kabandungan. Variasi yang

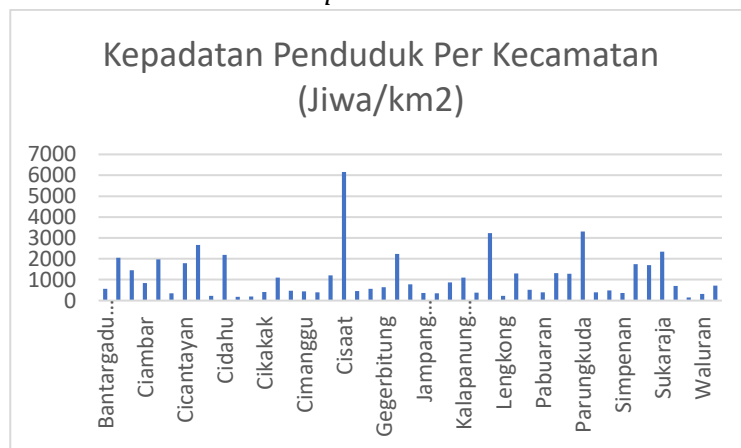
ditemukan dalam penetapan NJOP menunjukkan bahwa praktik penilaian properti di wilayah tersebut belum optimal dalam hal keseragaman.

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Indonesia (BPS), Kabupaten Sukabumi memiliki luas 4.164,18 km<sup>2</sup> dan rasio kepadatan penduduk per km<sup>2</sup> yaitu 52.825 jiwa (BPS, Badan Pusat Statistik Kabupaten Sukabumi, 2023). Berikut tabel tentang sebaran luas wilayah per kecamatan dan kepadatan penduduk di tiap kecamatan di Kabupaten Sukabumi.

Tabel 1 Luas Wilayah per Kecamatan di Kabupaten Sukabumi tahun 2023



Gambar **Error! No text of specified style in document..1** Luas Wilayah per Kecamatan di Kabupaten Sukabumi Tahun 2023



Gambar **Error! No text of specified style in document..2** Persebaran Kepadatan Penduduk per Kecamatan di Kabupaten Sukabumi Tahun 2023

sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sukabumi, 2023

Dari Gambar 1.2, Kecamatan Cisaat memiliki Kepadatan Penduduk tertinggi di Kabupaten Sukabumi. Pada tahun 2023, kepadatan penduduk Kecamatan Cisaat mencapai 6.161 jiwa per km<sup>2</sup>. Harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhan manusia di wilayah tersebut (Eckert, 1990). Dengan faktor kepadatan penduduk tersebut, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Sukabumi memiliki

menggali potensi penerimaan PBB-P2 dengan menyesuaikan NJOP dengan harga pasar tanah di Kecamatan Cisaat.

Selain itu, Kecamatan Cisaat menjadi daerah yang terdampak langsung dalam pembangunan Jalan Tol Bogor-Ciawi-Sukabumi di Kabupaten Sukabumi. Dengan adanya pembangunan jalan tol tersebut, nilai tanah baik di lingkungan makro maupun mikro menjadi meningkat (Revayanti, 2019).



Gambar *Error! No text of specified style in document.*3 Sektor Jalan Tol  
(Sumber: Wixsite.com)

Dengan demikian, studi ini membahas tentang “Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dengan Harga Pasar Tanah Menggunakan Metode *Assessment Sales Ratio*” dengan Studi Empiris di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi. Penelitian ini diperlukan untuk strategi penyesuaian NJOP yang berimbang untuk optimalisasi PAD tanpa mengorbankan kepatuhan wajib pajak PBB-P2.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian deskriptif dengan metode penelitian kualitatif. Menurut (Hardani, 2020), penelitian kualitatif menitikberatkan kegiatan penelitian ilmiahnya dengan melakukan penguraian dan pemahaman terhadap gejala-gejala sosial yang diamati dengan peneliti sebagai instrumen kunci. Sedangkan, metode penelitian deskriptif adalah penelitian yang diarahkan untuk memberikan informasi fakta secara sistematis dan akurat, mengenai sifat-sifat populasi atau daerah tertentu. Tujuan penelitian ini adalah membuat deskripsi secara sistematis mengenai tingkat kesesuaian antara NJOP dengan harga pasar tanah di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi menggunakan ASR.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi**

Berdasarkan data transaksi jual-beli tanah di Desa Sukamanah periode 2024, diperoleh data sejumlah 33 transaksi di Kecamatan Cisaat. Data 33 transaksi tersebut telah diseleksi data manakah yang menjadi dapat dijadikan sebagai objek penelitian sesuai ketentuan peraturan yang berlaku. Ketentuan tersebut antara lain memiliki NOPD, transaksi jual beli berupa tanah kosong, memiliki nilai jual di atas Rp80.000.000 sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 15 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. NOP pada penelitian ini diganti dengan kode wilayah untuk menjaga kerahasiaan data objek pajak. Berdasarkan hasil pengolahan data diperoleh 33 transaksi yang ditetapkan sebagai objek penelitian. Daftar objek penelitian ditampilkan sebagaimana pada Lampiran 1 (satu).

Hasil temuan dari perhitungan ASR, diketahui sejumlah 33,4% dari 33 objek pajak yang diteliti berada pada ASR di bawah 80%. Melihat keadaan tingkat pengenaan pajak yang rendah di Kecamatan Cisaat seperti ini, maka perlu untuk dilakukan penelitian ulang terhadap nilai tanah dalam rangka optimalisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sukabumi.

ASR yang rendah menggambarkan bahwa terdapat perbedaan antara NJOP yang lebih kecil daripada nilai pasar tanah. Hal ini disebabkan oleh NJOP yang tidak relevan terhadap perkembangan nilai tanah suatu wilayah yang telah mengalami peningkatan. Selain itu, faktor lainnya adalah kegiatan pembaharuan nilai tanah oleh Bapenda saat ini masih dilakukan secara momentum yaitu ketika terdapat transaksi pada sebuah objek pajak. Apabila tidak ada transaksi, kegiatan penelitian dalam rangka penyesuaian basis data tidak dilakukan. Hal itu cenderung mengakibatkan NJOP yang ditetapkan tidak relevan dengan perkembangan nilai tanah di suatu wilayah.

Berdasarkan perhitungan ASR yang dilakukan, ditemukan bahwa NJOP terhadap sebagian besar relatif belum akurat karena nilai penetapan berada di bawah standar rekomendasi DJP dan IAAO.

Metode yang digunakan oleh Bapenda Kabupaten Sukabumi dalam menetapkan NJOP adalah penilaian massal. Penilaian massal merupakan cara penilaian secara sistematis yang digunakan untuk menilai sejumlah objek pajak tertentu secara bersamaan serta menggunakan prosedur yang sudah distandarkan.

Hal pertama yang perlu dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Sukabumi ialah melakukan penyesuaian basis data NJOP. PBB-P2 merupakan jenis pajak yang sulit dalam hal administrasi dan memiliki tingkat efisiensi pemungutan yang rendah karena jumlah objek pajaknya cukup banyak. Penyesuaian NJOP perlu dilakukan mengacu pada perkembangan ekonomi daerah dan tuntutan pengelolaan pajak yang efisien. Kedua, perlu dilakukan penelitian terhadap perkembangan nilai tanah di Kecamatan Cisaat maupun seluruh wilayah Kabupaten Sukabumi secara umum dalam rangka meningkatkan kualitas NJOP.

## **Tingkat Keseragaman Penetapan NJOP Bumi di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi**

Tingkat keseragaman penetapan NJOP di Kecamatan Cisaat tahun 2025 dapat dikatakan rendah, sebab terdapat perbedaan nilai ASR yang cukup signifikan antara objek pajak dengan nilai ASR tertinggi dan terendah. Wilayah dengan nilai ASR tertinggi di Kecamatan Cisaat terdapat pada Desa Nagrak yaitu objek pajak bernomor 012.008-0230.0. Sedangkan wilayah dengan nilai ASR terendah yaitu Desa Sukaresmi. Tingkat ASR terendah terdapat pada objek pajak bernomor 019.015-0180.0 dan 012.002-0245.0. Penyebab masih rendahnya ASR di kawasan Desa Sukaresmi karena desa ini mayoritas tanah berupa sawah dan perkebunan. Selain itu, setiap transaksi tanah-tanah sawah tersebut dilakukan tanpa melewati Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penetapan NJOP pada kawasan tersebut yang kurang mencerminkan harga pasar karena harga yang tidak stabil saat terjadinya transaksi. Hal tersebut menimbulkan ketidakseragaman penetapan NJOP di Kecamatan Cisaat.

Walaupun dapat dikategorikan pada zona dimana akses ke pasar tradisional dekat dan dekat dengan kawasan strategis, tetapi objek pajak masih berfungsi untuk lahan pertanian sawah dan letaknya masuk ke dalam gang sehingga terdapat perbedaan dengan objek pajak yang berada di dekat jalan utama. Kondisi tanah yang subur dengan pasokan air yang memadai menjadi faktor kawasan ini tidak mengalami banyak perubahan dari segi pertumbuhan investasi, sehingga peningkatan harga jual tanah tidak sebanding dengan percepatan harga properti di sekitarnya yang mengalami peningkatan pesat.

Berdasarkan wawancara dengan petugas yang ditunjuk, upaya untuk kegiatan intensifikasi dan ekstensifikasi PBB-P2 di Kabupaten Sukabumi adalah melaksanakan penilaian massal dan individual secara bertahap. Pembaharuan data NJOP yang dilakukan secara bertahap ketika terdapat transaksi jual beli atas objek pajak bumi. Penilaian individu kemudian dilaksanakan saat terjadi transaksi jual beli objek pajak bumi berdasarkan laporan wajib pajak melalui Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Nilai pasar properti diperoleh dari pelaporan dan verifikasi data objek pajak melalui SPOP.

Belum seragamnya penetapan NJOP berimplikasi pada perlunya dilakukan *re-appraisal* atau penilaian ulang. Bapenda Kabupaten Sukabumi hendaknya melakukan perbaikan dengan prioritas pada wilayah yang tingkat ASR-nya terlalu rendah dan mempertahankan akurasi penetapan NJOP dengan selalu memelihara basis data secara berkala agar tetap aktual dengan perkembangan wilayah.

## **Tingkat Regresivitas atau Progresivitas Penetapan NJOP Bumi di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi**

Progresivitas pada tingkat persentase penetapan NJOP di suatu wilayah lebih baik dibandingkan dengan regresivitas. Apabila terjadi regresivitas, maka kecenderungan yang terjadi adalah orang miskin (karena memiliki NJOP Bumi yang rendah) dikenakan pajak dengan persentase yang lebih mahal daripada orang kaya

(karena memiliki NJOP Bumi yang tinggi). Hasil analisis data yang dilakukan adalah terjadi regresivitas pada penetapan NJOP di Kecamatan Cisaat.

Hal tersebut menunjukkan bahwa di Kecamatan Cisaat, semakin rendah nilai pasar properti, semakin tinggi persentase tingkat pengenaan pajaknya. Dengan kata lain, Kecamatan Cisaat masyarakat dengan kategori berpenghasilan rendah (karena memiliki NJOP Bumi yang rendah) membayar pajak dengan persentase yang lebih tinggi daripada orang kaya (karena memiliki NJOP Bumi yang tinggi). Berdasarkan informasi tersebut, Bapenda perlu menyesuaikan tingkat penetapan NJOP supaya bisa masuk ke level progresivitas .

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar menggunakan ASR di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi tahun 2025 dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Tingkat akurasi penetapan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi sebagian besar masih relatif rendah dibandingkan nilai pasar tanahnya. Walaupun pada sebagian wilayah, hasilnya mendekati nilai pasar tanah yang ada yaitu di Desa Nagrak. Berdasarkan hasil analisis *mean* dibagi median dapat disimpulkan bahwa terjadi *over-assessment*. Namun, di desa lain mengalami *under-assessment*, seperti di Desa Sukamanah dan Desa Babakan. Hal ini berarti pengenaan pajak di Kecamatan Cisaat belum optimal, masih ada potensi untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2. Hal ini disebabkan oleh NJOP yang tidak relevan terhadap perkembangan nilai tanah suatu wilayah yang telah mengalami peningkatan. Selain itu, faktor lainnya adalah kegiatan penyesuaian nilai aset tanah oleh Bapenda saat ini masih dilakukan secara momentum yaitu ketika terdapat transaksi pada suatu objek pajak. Artinya ketika tidak ada transaksi, selama itu kegiatan penelitian dalam rangka penyesuaian atau pembaharuan basis data tidak dilakukan. Hal itu cenderung mengakibatkan NJOP yang ditetapkan tidak relevan dengan perkembangan nilai tanah di suatu wilayah.
2. Tingkat keseragaman dalam penetapan NJOP di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi rendah atau tidak menunjukkan keseragaman yang baik. Ketidakteragaman penetapan NJOP di Kecamatan Cisaat dikarenakan Banyak kawasan pertanian yang dijual dengan harga yang tidak stabil atau tidak mencerminkan harga pasar. Sebaliknya terdapat kawasan yang tidak banyak mengalami banyak perubahan dari segi pertumbuhan investasi, sehingga peningkatan harga jual tanah tidak sebanding dengan percepatan harga properti di sekitarnya yang mengalami peningkatan pesat.
3. Hasil pengukuran PRD menunjukkan bahwa adanya kecenderungan regresivitas pada tingkat penetapan NJOP di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi. Artinya bahwa di Kecamatan Cisaat, tanah yang memiliki nilai jual rendah dikenakan pajak dengan persentase yang lebih tinggi dibandingkan tanah yang memiliki nilai jual yang lebih tinggi. Hal ini perlu disesuaikan agar mencerminkan asas keadilan pajak.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Agung Wicaksono, K. (2024). *Simak Lagi, Begini Aturan Baru Pajak PBB-P2 Sesuai UU HKPD*. Indonesia: Redaksi DDTN News.
- Anggoro D, D. (2017). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Malang: UB Press.
- Anshor, M. A., Ismatullah, I., & Sofiani, V. (2023). Analysis of Sales Ratio Assessment as A Test Tool for Accuracy of Determination of Tax Object Sales Value against Market Value Case Study in Kabandungan Village. *Journal of Applied Business, Taxation and Economics Research (JABTER)*, 142-149.
- Anwar, M. (2019). *Analisis tingkat akurasi penetapan nilai jual objek pajak bumi terhadap nilai pasar dengna metode assessment sales ratio*. Malang: Universitas Brawijaya Fakultas Ilmu Administrasi Jurusan Administrasi Bisnis.
- Auliani, S. N., Kamio, & Supadi. (2012). Analisis penetapan NJOP terhadap harga pasar dengan metode assessment sales ratio dalam kaitannya dengan potensi pajak bumi. *EKO-REGIONAL*, 91-98.
- Azizah, U. N. (2025). *A-Z Kenaikan PBB 250% hingga Warga Pati Demo Tuntut Bupati Sudewo Lengser*. Pati: detikjateng.
- Baisaku, N. A. (2020). Analisis assessment sales ratio pada nilai jual objek pajak dengan zona nilai tanah terhadap standar yang ditetapkan IAAO. *Jurnal Ilmiah Matematika dan Pendidikan Matematika (JMP)*, 15-28.
- BPS. (2023, February 14). *Badan Pusat Statistik Kabupaten Sukabumi*. Diambil kembali dari Luas Daerah Dan Jumlah Pulau Menurut Kecamatan di Kabupaten Sukabumi: <https://sukabumikab.bps.go.id/>
- BPS. (2024). *Kecamatan Cisaat Dalam Angka 2024*. Kabupaten Sukabumi: BPS Kabupaten Sukabumi.
- Duja, B. (2024, November 30). *Akurasi NJOP Terhadap Nilai Pasar, Pentingkah?* Diambil kembali dari DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, MENTERI KEUANGAN: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>
- Eckert, J. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago: International Association of Assessing Officers.
- Elriza, P. (2013). TINGKAT AKURASI PENETAPAN NJOP BUMI TERHADAP NILAI PASAR DENGNA METODE ASSESSMENT SALES RATIO DI KECAMATAN SARIO. *Jurnal EMBA*, 1375-1385.
- Fitriya. (2024, July 19). *Apa itu Pajak yang Dipungut Pemerintah Daerah?* Diambil kembali dari mekari klikpajak: <https://klikpajak.id>
- Hardani. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: CV Pustaka Ilmu Group Yogyakarta.
- Hartoyo. (1998). *Assessment Ratio Suatu Alat Pengukur Kinerja Penilaian dalam Pelaksanaan PBB, Modul Penilaian II*. Jakarta.
- Hastuti, R., Matitaputty, S. J., Mientarry, A. A., & Sugiarto, A. (2020). EKSPLORASI POTENSI LABA/RUGI PENDAPATAN PBB AKIBAT KETIDAKTEPATAN PENENTUAN NJOP. *Universitas Katolik Soegijapranata*, 3.

- Hidayati, A., Nurdialy, M., Patabang, M., Rosiana, N., & Juwita, S. (2024). Penetapan Nilai Jual Objek Pajak PBB dan BPHTB di Kota Bogor. *CO-VALUE: Jurnal Ekonomi, Koperasi & Kewirausahaan*.
- IAAO. (2013). *Standard On Ratio Studies*. Kansas: International Association of Assessing Officers.
- IAAO. (2015). Ratio study practices in the United States and Canada: Results of 2013 survey. *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 33-114.
- Ibrahim, I. (2022). DETERMINAN PENERIMAAN PAJAK HOTEL DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN/KOTA DI PROVINSI JAMBI. *123dok*, 43-47.
- Ismail, F. (2024, October 11). *Pajak Pusat dan Pajak Daerah, Emang Beda?* Diambil kembali dari OPINI KEMENKEU: <https://opini.kemenkeu.go.id>
- Mardiasmo. (2019). *PERPAJAKAN*. Yogyakarta: ANDI.
- Monding, R. O., & Pusung, R. J. (2016). Analisis tingkat akurasi penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi dan bangunan di Kecamatan Paal Dua Kota Manado. *Jurnal EMBA*, 993-1000.
- Monding, R., & Pusung, R. (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.
- Novitawati, R. A., Indrihastuti, P., & Ida, W. J. (2023). Analisis metode asesment sales ratio sebagai alat uji akurasi penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi terhadap nilai pasar. *Jurnal Ibnu Manajemen dan Akuntansi*, 93-98.
- Purnomo, P., & Sabijono, H. (2016). ANALISIS PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI PADA PT. CIPUTRA INTERNASIONAL MANADO TAHUN 2015. *Jurnal EMBA*, 964-972.
- Revayanti, I. (2019). Dampak Pembangunan Jalan Tol Bocimi Terhadap Sosial, Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Sukabumi. *Geoplanart*, 75-88.
- Rohmah, T. N., Nahak, A. L., Budiherwanto, I., Susianti, & Khoiriani, A. (2022). Analisis pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terhadap pendapatan asli daerah di Kabupaten Klaten. *e-Jurnal Perspektif Ekonomi dan Pembangunan Daerah*, 157-168.
- Sari, R. (2023). Analisis penetapan nilai jual objek pajak atas penerimaan pajak bumi dan bangunan. *Jurnal Ilmiah Bisnis & Kewirausahaan*, 35-48.
- Sekaran, U. (2011). *Metodologi Penelitian untuk Bisnis I (edisi 4)*. Jakarta: Salemba Empat.
- Shenkel, W. M. (1988). *Modern Real Estate Appraisal*. Mc Graw Hill.
- Simamora, S. I., Sinaga, E. D., Manik, E., Sebayang, & Matondang, K. (2024). PERAN PAJAK DALAM PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR DI INDONESIA: ANALISIS MELALUI KAJIAN LITERATUR. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran*, 17484-17487.
- Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

# *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*

Vol 8 No 4 (2026) 1822 – 1832 P-ISSN 2656-2871 E-ISSN 2656-4351

DOI: 10.47467/alkharaj.v8i4.11506

- Suryawati, R. F., Harwida, G. A., & Suryadi. (2010). Analisa penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) pajak bumi terhadap nilai pasar dengan menggunakan metode assessment sales ratio. *Pamator*, 90-99.
- Swasito, A. P. (2021). Uji Tingkat Kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak Dengan Menggunakan Assessment Ratio. *INFO ARTHA*, 45-49.
- Yanto, M. (2023). ANALISIS TINGKAT AKURASI PENETAPAN NJOP PADA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHADAP NILAI PASAR DENGAN METODE ASSESSMENT SALES RATIO PADA BPPRD KOTA TANJUNGPINANG. *STIE Pembangunan Tanjungpinang*, 107-108.