

## INTISARI

Pajak BPHTB merupakan salah satu sumber penerimaan pajak terbesar di Kabupaten Sleman. Penelitian ini bertujuan menganalisis tingkat kesesuaian dari harga transaksi yang dilaporkan dengan harga pasar hasil penilaian BKAD dan peneliti di Kabupaten Sleman dan melakukan pengujian faktor-faktor fisik, lingkungan properti, dan demografis yang mempengaruhi ASR dan NPOP. Data yang digunakan merupakan data primer dan data sekunder yang diperoleh dari BKAD Kabupaten Sleman. Penentuan sampel pada penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* dengan mengambil sampel berdasarkan kriteria. Kriteria yang digunakan merupakan data transaksi dan hasil penilaian. Jumlah keseluruhan data penelitian adalah 329 data transaksi dan hasil penilaian di Kecamatan Ngaglik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi ketidaksesuaian antara nilai pasar properti dan nilai transaksi yang dilaporkan. Ketidaksesuaian ini sebagian besar disebabkan oleh teknik penilaian yang diterapkan oleh penjual, preferensi finansial pembeli, serta tingkat kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan transaksi secara jujur. Luas tanah berpengaruh positif terhadap NPOP tetapi negatif terhadap ketercapaian ASR. Sementara itu, jarak ke jalan utama dan pusat pemerintahan negatif terhadap NPOP, tetapi tidak signifikan terhadap ketercapaian ASR. Adanya ketidaksamaan antara hasil ASR BKAD dan peneliti menunjukkan perbedaan teknis penilaian yang dilakukan. Terkait faktor demografis, secara parsial beberapa kategori umur, jenis kelamin, status perkawinan, jenis pekerjaan, agama, dan pendidikan memiliki pengaruh terhadap ketercapaian ASR yang dapat merepresetasikan perilaku wajib pajak dalam aspek keputusan finansial dan kepatuhan.

Hasil penelitian terkait analisis ASR melalui dua indikator nilai pasar yang berbeda (BKAD dan peneliti), diketahui bahwa Kecamatan Ngaglik memiliki persentase ASR sebesar 45,2% dan 84,8% yang berarti terindikasi *under assessment*. Dari dua perhitungan ASR menghasilkan total nominal potensi kehilangan pajak yang berbeda, yakni total potential loss berdasarkan penelitian BKAD Rp1.400.492.289 dan berdasarkan peneliti Rp11.917.259.262.

Kata Kunci : Nilai Pasar Properti, *Potential Loss*, Faktor Demografis, ASR, BPHTB, Kondisi Fisik dan Lingkungan Objek Pajak

## ***ABSTRACT***

*The Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) is one of the largest sources of tax revenue in Sleman Regency. This study aims to analyze the conformity level of reported transaction prices with market prices assessed by the Regional Financial and Asset Agency (BKAD) and researchers in Sleman Regency, and to examine the physical, property environmental, and demographic factors affecting the Assessment Sales Ratio (ASR) and the Acquisition Value of Tax Objects (NPOP). The data used are secondary data obtained from BKAD Sleman Regency. The sample determination in this study used purposive sampling based on specific criteria, resulting in a total of 329 transaction data and assessment results in Ngaglik District.*

*The results show that several factors influence the discrepancy between the market value of properties and the reported transaction values. This discrepancy is largely due to the valuation techniques applied by sellers, buyers' financial preferences, and the level of taxpayer compliance in honestly reporting transactions. Land size positively affects NPOP but negatively impacts ASR achievement. Meanwhile, the distance to main roads and government centers negatively affects NPOP but is not significant for ASR achievement. The discrepancy between BKAD and researchers' ASR results indicates differences in valuation techniques. Demographic factors such as age, gender, marital status, occupation, religion, and education partially influence ASR achievement, representing taxpayer behavior in financial decision-making and compliance aspects.*

*The ASR analysis using two different market value indicators (BKAD and researchers) reveals that Ngaglik District has an ASR percentage of 45.2% and 84.8%, indicating under-assessment. The ASR calculations result in different total potential tax loss amounts, with a total potential loss of Rp1,400,492,289 based on BKAD's research and Rp11,917,259,262 based on the researchers' findings.*

***Keywords:*** *Property Market Value, Potential Loss, Demographic Factors, ASR, BPHTB, Physical and Environmental Conditions of Tax Objects*