

INTISARI

Setiap peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh jual beli akan dikenakan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang didasari oleh NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak). Harga transaksi yang dilaporkan oleh wajib pajak ini menjadi NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak). Penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah harga transaksi tersebut sudah mendekati atau berbeda jauh dengan harga pasar yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ASR (*Assessment Sales Ratio*) Kelurahan Surgi Mufti sebesar 50,34 persen, Kelurahan Alalak Utara sebesar 42,29 persen, Kelurahan Sungai Miai sebesar 50,06 persen, Kelurahan Antasan Kecil Timur sebesar 73,63 persen dan Kelurahan Pangeran sebesar 31,20 persen. Dari tiga puluh bidang tanah/objek BPHTB yang diuji dalam penelitian ini, diperoleh bahwa ada 24 objek yang memiliki ASR kurang dari 80 persen. Ini berarti, hanya 6 objek yang memiliki ASR lebih dari 80 persen. Dengan kata lain, hanya 20 persen dari objek yang diuji dalam penelitian ini yang memiliki ASR lebih dari 80 persen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada periode 2014, potensi kehilangan penerimaan pajak daerah pada sektor BPHTB dari jual beli tanah kosong di wilayah kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, sebagai sampel dalam penelitian ini, adalah sebesar Rp6.051.891.000,- Hal ini diakibatkan oleh harga jual beli tanah yang dilaporkan oleh wajib pajak berada jauh di bawah harga pasar.

Kata Kunci : BPHTB, NPOP, ASR (*Assessment Sales Ratio*), Potensi penerimaan pajak daerah.

ABSTRACT

Every transfer of land rights caused by the land transaction will be charged by BPHTB (Tax on Acquisition of Land and Building) based on its NPOP (Cost of Object Tax). The price of land transactions reported by the taxpayer becomes a reference of the NPOP. This research is aimed at verifying whether the price of land transaction in some villages in the Sub-district of North Banjarmasin in Banjarmasin City meets the market price or not.

The results show that Surgi Mufti Village's ASR (Assessment Sales Ratio) is 50.34 percent, Alalak Utara Village's is 42.29 percent, Sungai Miai Village's is 50.06 percent, Antasan Kecil Timur Village's is 73.63 percent, and Pangeran Village's is 31.20 percent. From thirty objects of BPHTB verified in this research, it is obtained that there are twenty four objects with ASR less than 80 percent. It means only six objects with ASR more than 80 percent. In other words, only 20 percent of the objects verified in this research with ASR more than 80 percent.

The results show that in the period of 2014, the potential loss of local tax revenue in the BPHTB sector from vacant land transaction in the Sub-district of North Banjarmasin in Banjarmasin City, as the sample of this research, is Rp6.051.891.000. It is caused by the price of the land transaction reported by the taxpayer (NPOP) is below the market price.

Keywords: BPHTB, NPOP, ASR (Assessment Sales Ratio), The potential of local tax revenue.