

ANALISIS PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI PADA PT. CIPUTRA INTERNASIONAL MANADO TAHUN 2015

*ANALYSIS DETERMINING OF THE EART TAX OBJECT SELLING VALUE (TOVS) DETERMINATION
AT CIPUTRA INTERNATIONAL CORPORATION MANADO 2015*

Oleh:

Patrick Purnomo¹
Harijanto Sabijono²

^{1,2}Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi
Universitas Sam Ratulangi Manado

email: patrickpurnomo13@gmail.com

h_sabijono@yahoo.com

Abstrak: Dasar yang digunakan untuk mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). *Assessment Sales Ratio* adalah salah satu alat yang dapat digunakan secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan PBB, baik itu menyangkut penetapan, keseragaman maupun keadilan. Penelitian ini dilakukan di PT. Ciputra Internasional Manado dengan objek yang diteliti adalah Perumahan Citraland. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis kesesuaian antara nilai transaksi properti dengan NJOP yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak dalam meningkatkan penerimaan PBB. Metode penelitian deskriptif kualitatif dengan analisis data yang digunakan statistik deskriptif dimana digunakan uji *Assessment Sales Ratio* yang meliputi pengukuran tendensi sentral memberikan indikasi bahwa terjadi *Under-Assessment* di Perumahan Citraland atau berada dibawah nilai pasar, karena tidak berada didalam interval standar yang direkomendasikan IAAO. Sebaiknya pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado melakukan penilaian kembali (re-appraisal) terhadap Perumahan Citraland, agar data yang didapat baru sehingga penentuan NJOP dapat lebih akurat, dan akan meningkatkan pendapatan melalui perolehan PBB.

Kata kunci : *penetapan, njop, assessment ratio*

Abstract: *Tax Object Selling Value (TOSV) is base of subject to Land and Buliding Tax. Assessment Sales Ratio Study is one of the tools that could be widely used to evaluate the problems who related with Land and Building Tax, either it involves the determination, uniformity and fairness. The research was conducted in Ciputra International Corporation Manado and housing of Citraland is the object observation. The purpose of this research to analyze the compatibility between The Property's Deal Value with TOSV who set by The Directorate General of Taxation, for increasing acceptance of The Land and Buliding Tax. Descriptive qualitative research method with data analysis that used was descriptive statistical, which used The Assessment Sales Ratio Test, covering the measurement of central tendency as well as the ratio study of the results of research to tax object toward market value. The results showed that based on the results of measurement of central tendency, gives an indication in determine TOSV in Citraland that occurred Under-Assessment or under market value, because it is not within the standard interval who recommended by IAAO. The DISPENDA Of Manado City should do a revaluation in Housing of Citraland, so that to get the new data that TOVS determination can be accurately, and will increase the revenue by acquisition Land and Building Tax.*

Keywords : *determining, tosv, assessment ratio*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Bumi termasuk tanah, perairan, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, bagi mereka yang menikmati manfaat dan kekayaan dari bumi, wajib menyerahkan dan menyetorkan sebagian hasil yang diperoleh kepada pemerintah dalam bentuk pajak. Pajak yang dikenakan adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dasar yang digunakan untuk pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan tiap tiga tahun sekali oleh Menteri Keuangan, kecuali di daerah yang terjadi perkembangan yang signifikan maka besarnya Nilai Jual Objek Pajak di tetapkan tiap setahun sekali.

Studi *Assessment Sales Ratio* merupakan salah satu metode yang dapat digunakan untuk mengevaluasi masalah yang berkaitan dengan PBB berupa penetapan, keseragaman, keadilan, mengidentifikasi berbagai permasalahan seputar analisis pasar, penyelesaian keberatan prosedur penilaian dan masalah lainnya. *Assessment ratio* (AR) merupakan rasio yang sering digunakan dalam bidang penilaian properti untuk kepentingan perpajakan.

Kota Manado merupakan kota yang terletak di ujung pulau Sulawesi dan merupakan kota terbesar yang berada di Sulawesi Utara. Secara administratif kotaManado terbagi atas 9 wilayah Kecamatan dan terdapat begitu banyak pembangunan yang cukup pesat dibidang perumahan karena bertambahnya populasi manusia di Kota Manado di setiap tahunnya. Kebutuhan masyarakat akan lahan, tanah untuk dibangunnya perumahan menjadi semakin tinggi karena pertumbuhan penduduk, ekonomi, sosial dan budaya disetiap tahunnya. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil objek di Perumahan Citraland Manado. Perumahan Citraland Manado mengalami kemajuan pesat dibandingkan dengan perumahan-perumahan lainnya yang ada di Manado. Keadaan seperti inilah yang menimbulkan tuntutan lahan atau tanah meningkat. Dengan demikian perlu diteliti tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasarnya di Perumahan Citraland Manado.

Pertumbuhan kota Manado sangat pesat antara lain menyangkut pertumbuhan penduduk, ekonomi, sosial dan budaya, disertai dengan peran dan status kotanya yang sangat cepat tersebut, memberikan implikasi dan konsekwensi pada pemenuhan tuntutan akan tersedianya lahan/tanah, baik untuk lokasi perumahan, kawasan industri, dan perdagangan, maupun untuk lokasi sejumlah perguruan tinggi. Kondisi ini memberikan dampak positif terhadap perkembangan nilai tanah dan bangunan yang berada dalam lingkup kawasan tersebut.

Dengan demikian PT. Ciputra Internasional Manado dimana adanya perumahan Citraland Kota Manado perlu diuji keakuratan penerapan NJOP dengan nilai pasarnya. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar rasio atau perbandingan harga tanah dan bangunan di kawasan perumahan Citraland Kota Manado. Selain itu di daerah tersebut tingkat pertumbuhannya sangat tinggi, khususnya menyangkut ekonomi, sosial dan penduduk. Hal ini dapat dilihat, semakin banyaknya dibangun ruko-ruko, sehingga bisa dikatakan sebagai kawasan perdagangan, ditambah lagi didaerah tersebut terdapat sekolah, tempat wisata dan tempat rekreasi.

Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah berbeda dengan nilai pasar yang ada. Hal ini disebabkan karena sifat NJOP yang cenderung statis karena tidak selalu dilakukan penyesuaian, sedangkan nilai pasar cenderung bersifat dinamis mengikuti perkembangan yang terjadi. Inilah yang menjadi masalah dalam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan di Perumahan Citraland Manado.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui *Assessment Ratio* (AR) yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Perumahan Citraland Manado apakah sudah sesuai dengan *Assessment Ratio* (AR) yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam meningkatkan penerimaan PBB di Kota Manado.

TINJAUAN PUSTAKA**Pajak**

Waluyo (2011:2) menyatakan bahwa Pajak merupakan iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjukkan, dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan. Sedangkan menurut Soemitro dalam Mardiasmo (2011:1) menyatakan bahwa, Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

PBB Sektor Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)

Sari (2013:144) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas 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. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan masih dikenakan Pajak Pusat paling lambat sampai dengan 31 Desember 2013 sampai ada ketentuan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Perdesaan Perkotaan yang diberlakukan di daerah masing-masing. PBB yang dialihkan menjadi Pajak Kabupaten/Kota hanya PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan (P2), sementara PBB sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (P3) masih tetap menjadi Pajak Pusat. Paling lambat tanggal 1 Januari 2014 PBB-P2 akan dikelola oleh kabupaten/kota dan dalam hal sebelum tahun 2014 terdapat kabupaten/kota sudah siap untuk mengelola PBB-P2, yang dibuktikan dengan telah disahkannya Perda, maka kabupaten/kota dimaksud dapat mengelola PBB-P2 mulai tahun tersebut.

Pajak Bumi dan Bangunan

Lubis, Djuanda, Lubis (2010:114) menjelaskan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan pajak pusat yang sebagian besar hasilnya kepada Pemerintah Daerah. PBB adalah pajak negara atas kekayaan yang dipungut atas kekayaan berbentuk tanah dan bangunan yang dikenakan terhadap orang atau badan yang mempunyai hak/manfaat atas bumi dan bangunan tersebut, yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Resmi dalam Wakas (2015) menjelaskan bahwa Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Mardiasmo (2011:316), menjelaskan bahwa subjek pajak adalah orang atau badan yang mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Menurut Pasal 2 UU No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyatakan bahwa yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan/atau bangunan.

Nilai Jual Objek Pajak

Mardiasmo (2011:312) menyatakan bahwa Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti (*Pasal 1 angka 3 UU PBB*).

Teori Penilaian Tanah

Prawoto dalam Paat (2013) menjelaskan bahwa nilai tanah merupakan komponen utama dari nilai properti. Nilai tanah dan bangunan bisa berubah pada tingkat yang berbeda karena pengembangan juga mempunyai nilai depresiasi. Nilai tanah memberikan definisi tentang harga, bahwa harga dipresentasikan oleh sejumlah pembeli yang bersedia membayar dan penjual yang bersedia menerima transaksi dalam keadaan tertentu.

Tingkat Akurasi Penetapan NJOP terhadap Nilai Pasar

Lampiran Surat Edaran Direktur PBB & BPHTB Nomor : SE-01/PJ.6/2002 Tentang Pelaksanaan Analisis *Assessment Sales Ratio* Sebagai Alat Uji Akurasi NJOP Bumi terhadap Nilai Pasar disebutkan bahwa salah satu alat untuk menguji akurasi penentuan NJOP adalah dengan membandingkan besarnya NJOP bumi dengan Nilai pasar, yaitu dengan metode uji *Assessment Sales Ratio*. Berdasarkan juga Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor : KEP-291/WJP.16/2012 Tentang Penetapan NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB Kota Manado. Standar Pengukuran Akurasi Penetapan NJOP terhadap Nilai Pasar adalah sebagai berikut:

1. Jika mean/median $> 1,10$ (110%) berarti *over-assessment*
2. Jika mean/median $< 0,90$ (90%) berarti *under-assessment*
3. Jika mean/w-mean $> 1,10$ (110%) berarti terjadi regresivitas
4. Jika mean/w-mean $< 0,90$ (90%) berarti terjadi progresivitas

Assessment Sales Ratio

Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB (2002:1) yang dimaksud dengan *Assessment Sales Ratio* adalah rasio atau perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu properti terhadap nilai pasarnya. Parameter yang digunakan dalam analisis statistik ini meliputi pengukuran tendensi sentral dan pengukuran variabilitas, rasio hasil penilaian objek pajak terhadap nilai pasar. Studi *Assessment Sales Ratio* mengukur 2 (dua) aspek utama akurasi penilaian massal, yaitu tingkat penilaian dan keseragaman.

International Association of Assessor Officers (IAAO)

Suryawati dalam Wakas (2015) menjelaskan bahwa *International Association of Assessor Officers* (IAAO) adalah sebuah organisasi pendidikan penelitian internasional yang menyediakan jasa profesi penilaian property dan hal lain yang berhubungan dengan pajak properti. *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% sampai 110.

Penelitian Terdahulu

Paat (2013) dengan judul Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode *Assessment Sales Ratio* di Kecamatan Sario Kota Manado. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk melihat kesesuaian *Assessment Ratio* (AR) di Kecamatan Sario dengan *Assessment Ratio* (AR) oleh Dirjen Pajak dalam meningkatkan PBB juga keberadaan penetapan NJOP di wilayah tersebut dalam interval standar IAAO. Metode penelitian yang digunakan yaitu analisis deskriptif. Hasil penelitian yang di peroleh yaitu tidak sesuai atau lebih tinggi dari yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak. Wakas (2015) dengan judul Analisis tingkat akurasi penetapan NJOP bumi di kecamatan Mapanget Kota Manado Dengan Metode *Assessment Sales Ratio* di Kecamatan Mapanget. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui *assessment sales ratio* (AR) yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Mapanget apakah sudah sesuai dengan ketetapan pemerintah. Metode penelitian yang digunakan yaitu analisis deskriptif kuantitatif. Hasil yang diperoleh bahwa masih banyak daerah di Kecamatan Mapanget yang Analisis Ratio 90% dibawah standar dan 10% melebihi standar yang ditetapkan oleh pemerintah yaitu sebesar 80%.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Sugiyono (2010:6) menyatakan bahwa, melihat tingkat eksplanasinya, maka penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan antara variabel satu dengan variabel yang lain.

Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian adalah sebagai berikut:

1. *Assesment Ratio* (AR) adalah rasio atau perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu properti terhadap nilai pasarnya.
2. *Level of assesment* adalah tingkat penetapan NJOP tanah dan bangunan pada sebuah kelompok properti

3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan bangunan PBB (Rp/m²) adalah besarnya NJOP tanah dan bangunan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB untuk ketetapan tahun 2015 dan merupakan cerminan dari nilai tanah pada kondisi 2015
4. Nilai/harga pasar (Rp/m²) adalah harga transaksi jual beli yang terjadi, nilai/harga pasar ini didapat dari laporan Notaris/PPAT, informasi dari agen/broker properti, pengembang perumahan, maupun data dari desa/kelurahan.
5. Nilai tanah adalah harga tanah yang didasarkan pada transaksi yang terjadi secara wajar. Nilai bangunan adalah harga bangunan yang didasarkan pada biaya yang dikeluarkan atas bangunan tersebut.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Ciputra Internasional Manado (Perumahan Citraland) dan Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado dengan waktu penelitian dilakukan selama bulan Maret 2016.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data melalui jenis data yaitu data kuantitatif dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data yaitu dengan teknik komunikasi dan dokumentasi.

Jenis Data

Jenis data yang digunakan terbagi dua yaitu:

1. Data Primer
Data primer adalah data yang langsung diterima oleh pengumpul data. Data primer yang dikumpulkan adalah sebagian data transaksi jual beli tanah dan bangunan secara wajar pada perumahan, yang dapat diperoleh melalui survey dan wawancara dengan pembeli/penjual, dengan pemilik objek pajak, agen/broker perumahan.
2. Data Sekunder
Berupa data NJOP yang diperoleh langsung dari Kantor Pelayanan PBB (KP-PBB). Data geografis dan data demografis yang diperoleh dari PT. Ciputra Internasional Manado (Perumahan Citraland). Dan data transaksi jual beli tanah dan bangunan yang diperoleh dari laporan PPAT yang dilaporkan setiap bulannya oleh notaris ke KP-PBB Manado.

Sumber Data

Sunyoto (2013:21) menyatakan bahwa, dilihat dari sumbernya maka data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Data Primer
Data NJOP Perumahan Citraland selama tahun 2015. Data ini diperoleh di Kantor Marketing Office PT. Ciputra Internasional Manado (Perumahan Citraland)
2. Data Sekunder
Data transaksi jual beli tanah kosong dan perumahan dari PT. Ciputra Internasional Manado (Perumahan Citraland selama tahun 2015. Data ini diperoleh dari laporan PPAT yang dilaporkan setiap bulannya oleh pihak perumahan dan notaris ke Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado. Data demografis dan geografis, data ini diperoleh dari PT. Ciputra Internasional Manado (Perumahan Citraland).

Teknik Pengumpulan Data

1. Metode Wawancara (*Interview*)
Sugiyono (2010:410) menjelaskan bahwa metode wawancara ini merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topic tertentu. Peneliti menggunakan teknik wawancara terhadap Kepala Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado, dan Pimpinan dan Staf PT. Ciputra Internasional Manado (Perumahan Citraland).
2. Metode Observasi (*Observation Methods*)
Sunyoto, (2013:22) menyatakan bahwa Metode Observasi merupakan suatu metode yang digunakan oleh peneliti dengan cara pengamatan langsung terhadap kegiatan yang dilaksanakan perusahaan. Peneliti melakukan observasi langsung ke Kantor Dinas Pendapatan Daerah untuk mendapatkan data transaksi jual beli tanah kosong dan perumahan di Perumahan Citraland dalam kurun waktu 2015, dan kantor Marketing Office Perumahan Citraland untuk mendapatkan Data Geografis dan Data Demografi serta data transaksi jual beli tanah dalam kurun waktu 2015.

Metode Analisis

Dalam penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan adalah statistik deskriptif. Menurut Sugiyono (2010:206) Statistik Deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Gambaran Umum

Perumahan Citraland merupakan salah satu perumahan real estate yang terletak secara geografis 1° 26' 15,14" Lintang Utara, dan 124° 50' 41,08" Bujur Timur. Luas tanah total kawasan perumahan Citraland Manado (termasuk lorong) adalah 1.402.997,57 m², luas area yang terbangun (seluruh rumah dan ruko + jalan + fasun) adalah 836.399,56 m², luas area rumah yang siap untuk dijual adalah 410.778,99 m², dan luas area rumah yang sudah terjual adalah 363.962,64 m². Kawasan perumahan Citraland terletak di dua daerah besar yaitu Kota Manado dan Kabupaten Minahasa. Di perumahan Citraland terdapat 38 kawasan/cluster, terbagi dua yaitu 20 kawasan/cluster di jalan utama dan 18 kawasan/cluster masuk gang (ada pos jaga). Perumahan Citraland Manado memiliki cakupan wilayah yang cukup besar karena perumahan Citraland terletak di empat kecamatan yaitu kecamatan Malalayang, kecamatan Wanea, kecamatan Tombulu dan kecamatan Pineleng, dan terbagi di kelurahan Winangun I, kelurahan Bumi Nyiur, kelurahan Pakowa, kelurahan Ranotana Weru, Kelurahan Karombasan Selatan, Desa Winangun Atas dan Desa Koka.

Analisis Data

Data yang di analisis dalam studi ratio adalah Nilai Pasar tanah kosong yang merupakan *market value*, dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah kosong yang merupakan *Assessment Value*. Dengan menggunakan metode wawancara dan metode observasi, maka sampel yang terpilih adalah sebanyak 30 transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Studi Ratio (*Assessment Sales Ratio*)

Tujuan dari *Assessment Ratio* yaitu untuk membandingkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Nilai Pasar. Dalam penelitian ini nilai pasar ditunjukkan dengan harga nilai jual. Perhitungan rasio tersebut menggunakan rumus sebagai berikut (IAAO, 1996:305): ***Assessment Ratio (AR) = A/S***

Dalam hal ini: A = Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

S = Nilai Pasar (Market Value)

Dari perhitungan studi rasio, diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut:

Tabel 1. *Assessment Ratio (AR) Per Cluster*

No	Cluster/Kawasan	AR	AR (%)	Kesimpulan
1	<i>Mirabell Palace</i>	0,50	50%	<i>Under Assessment</i>
2	<i>Green Wood</i>	0,59	59%	<i>Under Assessment</i>
3	<i>Crystall Park</i>	1,00	100%	<i>Over Assessment</i>
4	<i>Brent Wood</i>	0,80	80%	<i>Over Assessment</i>
5	<i>Palm Hill</i>	0,80	80%	<i>Over Assessment</i>
6	<i>Westminster Park</i>	0,83	83%	<i>Over Assessment</i>
7	<i>Westminster Park Utama</i>	0,90	90%	<i>Over Assessment</i>

Sumber: *Olahan Data*

Tabel 1 menunjukkan tingkat *Assessment Ratio* pada masing-masing Cluster. Tinggi rendahnya *Assessment Ratio* dipengaruhi oleh perkembangan daerah dan nilai ekonomis tanah di daerah tersebut. Tingkat *Assessment Ratio* terendah terdapat di Cluster Mirabell Palace sebesar 50%, Sedangkan untuk *Assessment Ratio* yang tertinggi terdapat di Cluster Crystall Park sebesar 100%. Tingkat *Assessment Ratio* tiap Cluster sangat beragam. Ada yang lebih rendah ada juga yang lebih tinggi, tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak sebesar 80%.

Pengukuran Tendensi Sentral

Pengukuran tendensi sentral ini bertujuan untuk mengetahui besarnya mean, median, weighted mean, mean/median, mean/weighted mean sehingga dapat diketahui apakah di Perumahan Citraland terjadi *over-assessment* atau *under-assessment* dan juga dapat diketahui apakah terjadi progresivitas atau regresivitas ataupun tidak terjadi keduanya (*propotional*). Berikut ulasan hasil pengukuran tendensi sentral di Perumahan Citraland untuk Tahun 2015.

Tabel 2. Hasil Pengukuran Tendensi Sentral

Tendensi Sentral	Nilai	Arti
<i>AR Mean</i>	0,612	Penilaian NJOP berada dibawah Nilai Pasar sebesar
<i>AR Median</i>	0,806	Nilai tengah dari penetapan NJOP terhadap Nilai Pasar
<i>W-Mean</i>	0,662	Bobot dari nilai rata-rata NJOP terhadap Nilai Pasar
<i>Mean/Median</i>	0,759	Terjadi <i>Under Assessment</i> atas penetapan NJOP
<i>Mean/W-Mean</i>	0,92	Terjadi progresifitas dalam penetapan NJOP

Sumber: Olahan Data

a. Mean

Merupakan nilai rata-rata hitung dari jumlah total *Assessment Ratio* dengan jumlah objek pajak yang diteliti (Sampel). Rata-rata hitung dari total *Assessment Ratio* adalah 0,612. Berikut ini perhitungan Mean dari *Assessment Ratio* :

$$AR_{mean} = \frac{4,29}{7} = 0,612$$

b. Median

Merupakan nilai tengah dari *Assessment Ratio* (AR). AR_{median} adalah 0,806.

c. Weighted Mean

$$Weighted\ Mean = \frac{\sum NJOP}{\text{Nilai Pasar}} = \frac{2.872.176.000}{4.336.332.268} = 0,662$$

Perhitungan di atas dapat diketahui bahwa, rata-rata dari rasio-rasio tersebut adalah 0,662 atau 66,2%, hal ini berarti bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk Kecamatan Mapanget 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 era harus berada dalam 10% dari rasio yang diinginkan yaitu 90% - 110%.

d. Mean/Median

$$Mean/Median = \frac{4,29}{0,806} = 0,759$$

Perhitungan di atas dan berdasarkan perhitungan tendensi sentral, diperoleh hasil Mean/Median sebesar 0,759. Hal ini menunjukkan bahwa nilai mean/median berada di bawah standar yang telah ditetapkan oleh IAAO, yaitu kurang dari 0,90. Ini artinya terjadi *under-assessment*. Hal ini dimaksudkan bahwa tingkat penetapan NJOP di Perumahan Citraland berada di bawah nilai pasar.

e. Mean/Weighted Mean

$$\text{Mean/Weighted Mean} = \frac{0,612}{0,662} = 0,92$$

Hasil perhitungan menunjukkan hasil sebesar 0,92, hal ini berarti terjadi *Regresivitas*, karena berada di bawah standar yang telah ditetapkan oleh IAAO yaitu <0,90 sesuai standar IAAO.

Pembahasan

Setelah melakukan analisis ratio dengan menggunakan studi ratio, diperoleh hasil bahwa masih banyak daerah di Perumahan Citraland yang *Analisis Rationya* 28,571% dibawah standar dan 71,429% sesuai standar yang di tetapkan oleh Pemerintah yaitu sebesar 80%. Cluster yang memiliki tingkat *Assessment Ratio* terendah berada pada Cluster Mirabell Palace yaitu sebesar 50%. Sedangkan *Assessment Ratio* tertinggi terdapat pada Cluster Crystal Park sebesar 100%. Diikuti dengan Cluster Westminster Park Utama sebesar 90%, Cluster Westminster Park sebesar 83%, Cluster Palm Hill dan Cluster Brent Wood sebesar 80%, dan Cluster Green Wood sebesar 59%. Hal ini berarti ada potensi besar yang dapat digali oleh Pemerintah setempat dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Manado dalam meningkatkan penerimaan PBB.

Pengukuran tendensi sentral diketahui bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk Perumahan Citraland masih rendah (75,9%) artinya tidak sesuai dengan yang ditetapkan oleh IAAO yang menyatakan bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk semua objek pajak dalam suatu daerah seharusnya berada dalam 100% dari tingkat rasio yang diinginkan yaitu antara 90% sampai dengan 110% artinya jika mean/median rasionya > 1.10 berarti bahwa terjadi *over-assessment*.

Ketidakeragaman ini mencerminkan kurang baiknya kinerja dalam penetapan NJOP Bumi (tanah). Hal ini juga disebabkan karena belum dilaksanakan penilaian ulang (*re-appraisal*) oleh Dinas Pendapatan Daerah di seluruh wilayah di Kota Manado. Dengan demikian menyebabkan timbulnya ketidakeragaman dalam penetapan NJOP dan mengakibatkan perubahan nilai tanah tidak dapat terpantau secara merata. Bila dibandingkan dengan peneliti sebelumnya oleh Paat (2013), dan Wakas (2015) dengan judul Paat (2013) Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode *Assessment Sales Ratio* di Kecamatan Sario Kota Manado dan Wakas 2015 dengan judul Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Di Kecamatan Mapanget Kota Manado, keduanya dijadikan acuan karena penelitian ini juga menggunakan metode analisis deskriptif kuantitatif. Dan diperoleh hasil yang sama yaitu tidak sesuai dengan yang di tetapkan oleh Pemerintah dalam penentuan NJOP.

PENUTUP**Kesimpulan**

Kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Dalam studi rasio, diketahui bahwa *Assessment Ratio* pada perumahan Citraland lebih rendah dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak sebesar 61,2% atau terjadi *Under Assessment*
2. Berdasarkan hasil pengukuran tendensi sentral diperoleh nilai *mean/median* sebesar 0,759 (75,9%) memberikan indikasi bahwa dalam menentukan NJOP terjadi *regresifitas*. Jika dikaitkan dengan standar yang diberikan IAAO, maka nilai tersebut tidak sesuai dengan standar yang sah (berada di interval rasio 0,90-110%) yang berarti bahwa penetapan NJOP masih berada dibawah nilai pasar.

Saran

Saran yang dapat diberikan:

1. Mengingat *Assessment Ratio* di perumahan Citraland masih ada yang dibawah nilai pasar maka dipandang perlu untuk ditingkatkan pada presentase 80% sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak dan perlu dilakukan penilaian (*re-appraisal*) terutama untuk kawasan/cluster yang mengalami peningkatan nilai tanah yang pesat. Hal ini dimaksudkan agar rasa keadilan didalam penetapan NJOP tanah dapat terwujud.
2. Karena Nilai Pasar sebagai dasar penentuan NJOP bersifat dinamis, yaitu slalu mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat hendaknya KPP Pratama Manado harus melakukan pendataan dan penilain objek

pajak secara berkesinambungan sesuai dengan kondisi terbaru dari objek pajak sehingga data nilai pasar yang diperoleh lebih *up to date* dan penetapan NJOP tidak terlalu jauh dengan Nilai Pasar.

3. Mengantisipasi gejolak yang terjadi dimasyarakat akibat peningkatan pengenaan *Assessment Ratio*, sebaiknya KPP Pratama Manado bersama-sama dengan pemerintah Kota Manado meningkatkan pelayanan, mengadakan penyuluhan, dan pemberian informasi kepada masyarakat tentang pemanfaatan uang yang mereka bayar.

DAFTAR PUSTAKA

- Lubis, Irwansyah., Djuanda Gustian dan Lubis Ardiansyah. 2010. *Review Pajak*. Salemba Empat, Jakarta.
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi 2011*. Andi, Yogyakarta.
- Paat, Elriza. 2012. Tingkat Akurasi Penetapan NJOP bumi terhadap nilai pasar dengan metode assesment sales ratio di kecamatan Sario Kota Manado. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi Manado. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/2917>. Diakses 08 Februari 2016. Hal. 1-11.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1994. *Undang-undang No. 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta.
- Republik Indonesia. *Surat Edaran Direktur PBB & BPHTB No. : SE-01 /PJ./6/2002 Tentang Pelaksanaan Analisis Assessment Sales Ratio Sebagai Alat Uji Akurasi NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar Tahun 2002*. Jakarta.
- Sari, Diana. 2013. *Konsep Dasar Perpajakan*. Refika Aditama, Bandung.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Bisnis*. Alfabeta. Bandung.
- Sunyoto, Danang, 2013. *Metode Penelitian Akuntansi*. PT. Refika Aditama, Bandung.
- Supramono & Damayanti Woro Theresia, 2010. *Perpajakan Indonesia Mekanisme dan Perhitungan*. Andi Yogyakarta. Yogyakarta.
- Surat Edaran Direktur PBB & BPHTB Nomor : SE-52 /PJ./6/2003 (*Tentang Pengenaan PBB Tahun 2004*) Jakarta.
- Wakas Menthari, 2015. Analisis tingkat akurasi penetapan NJOP bumi di Kecamatan Mapanget Kota Manado. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi Manado. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/8358>. Diakses 08 Februari 2016. Hal. 1-9.
- Waluyo, 2011. *Perpajakan Indonesia Edisi Revisi 2011*. Salemba Empat, Jakarta.