**ANALISIS TINGKAT AKURASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI DAN BANGUNAN DI KECAMATAN PAAL DUA KOTA MANADO**

***LEVEL ANALYSIS OF ACCURACY OF THE LAND AND BUILDING OF THE TAX OBJECT SELLING VALUE (TOSV) DETERMINATION AT PAAL DUA SUB-DISTRICT MANADO CITY***

**Oleh:**

**Romario O.H. Monding1**

**Rudy J. Pusung2**

1,2,3Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi

Universitas Sam Ratulangi Manado

email :1romariomonding@gmail.com

rudypusung@yahoo.com

**ABSTRAK:** Salah satu pajak yang menjadi penerimaan negara adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dipungut atas mereka yang mendapat keuntungan dan manfaat dari bumi dan bangunan.Dasar dalam mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).*Studi ratio* meupakan alat yang dapat dipergunakan secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya degan penetapan, keseragaman maupun keadilan.Rasio yang diunakan dalam kepentingan perpajakan adalah *assesstmet sales ratio.*Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Paal Dua Kota Manado dengan tujuan untuk menganalisis kesesuaian antara nilai transaksi properti dengan NJOP yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak dalam meningkatkan penerimaan PBB. Metode penelitian deskriptif kuantitatif dengan analisis data yang digunakan adalah statistik deskriptif dimana digunakan uji *Assessment Sales Ratio* yang meliputi pengukuran tendensi sentral memberikan indikasi bahwa terjadi *Under-Assessment* di Kecamatan Paal Dua atau berada dibawah nilai pasar, karena tidak berada didalam interval standar yang direkomendasikan IAAO.

***Kata kunci : penetapan, NJOP, Assessment Ratio***

**ABSTRACT:** One tax into state revenue and Building Tax are levied on those who profit and benefit from the land and building. Basic in wearing the land and building tax is taxable value (TOSV). Studies ratio is a tool that can be widely used to evaluate problems related with determination, uniformity and fairness. The ratio used in the interests of taxation is the assessment sales ratio. This research was conducted in the District Paal Dua Manado City with the aim of analyzing the correspondence between the value of property transactions with SVTO set by the Dirgent tax in increasing acceptance of the United Nations.. 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 Kecamatan Paal Dua that occurred Under-Assessment or under market value, because it is not within the standard interval who recommended by IAAO.

***Keywords: Determining, TOSV, Assessment Ratio***

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya.Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan.Sebagian besar hasil PBB diserahkan kepada daerah setempat untuk mendukung kegiatan pembangunan daerahnya.

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak sama dengan nilai pasar. NJOP merupakan harga rata-rata suatu objek pajak yang ditetapkan dengan mekanisme tertentu, sedangkan nilai pasar merupakan Harga Jual Objek Pajak (HJOP) yang terjadi secara wajar di pasar. Adanya kemungkinan HJOP yang ditentukan oleh pasar akan lebih rendah, sama, atau lebih tinggi dariNJOP yang ditetapkan oleh pemerintah.

Studi ratio merupakan suatu alat yang dapat dipergunakan secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan baik itu menyangkut penetapan, keseragaman, maupun keadilan. Selain itu dapat juga digunakan untuk mengidentifikasi berbagai permasalahan seputar analisis pasar, penyelesaian keberatan, prosedur penilain dan masalah lainnya. Auliani (2012) menjelaskan bahwa Rasio yang sering digunakan dalam bidang penilaian properti untuk kepentingan perpajakan adalah *assesment sales ratio* (AR) yang merupakan perbandingan antara NJOP sebagai nilai properti yang ditetapkan (*assesment value*) terhadap nilai pasar (*sales value*) yang diasumsikan sebagai *marketvalue*

Kota Manado merupakan kota yang terletak di ujung pulau Sulawesi dan merupakan kota terbesar yang berada di Sulawesi Utara. Kota Manado terbagi atas 11 wilayah Kecamatan. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil objek di Kecamatan Paal 2.Kecamatan Paal 2 merupakan salah satu daerah yang mengalami perkembangan pesat yang ada di Kota Manado. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya investor-investor yang menanamkan modalnya di Kota manado dalam bentuk pertokoan, dan pusat bisnis. Dengan banyaknya pembangunan pertokoan, dan pusat bisnis memberikan implikasi dan konsekuensi pada pemenuhan tuntutan akan tersedianya lahan atau tanah. Kondisi ini memberikan dampak positif terhadap perkembangan nilai tanah dan harga jual tanah yang berada dalam lingkup kawasan tersebut. Perlu diteliti tingkat akurasi penetapan NJOP tanah dengan nilai pasarnya di Kecamatan Paal 2. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar rasio atau perbandingan antar Kelurahan yang ada di Kecamatan Paal 2 serta keakuratan penetapan NJOP tersebut.

**Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui *Assessment Sales Ratio* (AR) yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Paal2 apakah sudah sesuai dengan *Assessment Sales Ratio* (AR) yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam meningkatkan penerimaan PBB di Kota Manado.

**TINJAUAN PUSTAKA**

**Pengertian Pajak**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Pasal 1 Nomor 1 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi besar-besarnya kemakmuran rakyat

**Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak bumi dan bangunan sebelum tahun 2014 adalah termasuk dalam jenis pajak pusat, akan tetapi berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaaan dan Perkotaan telah diserahkan kepada kota/kabupaten.Samudra (2015:260) menjelaskan bahwa hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan.Seluruh hasil penerimaan pajak ini diserahkan kepada daerah. Penggunaan pajak tersebut kepada daerah diharapkan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak yang sekaligus mencerminkan sifat kegotong-royongan rakyat akan pembiayaan pembangunan.

**Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

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.Waluyo(2011:202) menjelaskan bahwa subjek pajak dalam pajak bumi dan bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

**Nilai Jual Objek Pajak**

Mardiasmo (2016:382) menyatakan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang dperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat transaksi jual beli, nilai jual objek pajak ditetukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti. Resmi (2012:219) menjelaskan bahwa Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP merupakan dasar pengenaan PBB.Besarnya NJOP ditetapkan dengan pengklasifikasian atau penggolongan nilai jual rata-rata bumi berupa tanah dan bangunan.Penentuan besarnya NJOP mengacuh pada Keputusan Menteri Keuangan No. 523/KMK.04/1998.

**Pengertian Nilai**

 Sutawijaya(2004) menjelaskan bahwa nilai tanah memiliki definisi atau pengertian bermacam-macam tergantung pada konteks dan tujuannya serta sudut pandangnya. Nilai tanah secara definisi diartikan sebagai kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Malme(1991) penjelasan nilai pasar dalam beberapa kasus lembaga administrasi telah beradaptasi sesuai dengan definisi nilai pasar oleh ketetapan undang-undang.

**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) 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, Harwida, dan Suryadi (2010), 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**

Suryawati, Harwida, dan Suryadi (2010) dengan judul Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Menggunakan Metode Assessment Sales Ratio (Studi kasus di Kecamatan Kamal). Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui apakah Assessment Sales Ratio (AR) pada masing-masing kelurahan sudah sesuai dengan AR yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif. Hasil penelitian yang di peroleh dari Assessment Sales Ratio yaitu masih berada di bawah standar.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.

**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.

**Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado dan Kecamatan Paal 2 Kota Manado sebagai objek penelitian. Penelitian ini dilaksanakan selama bulan Juni.

**Prosedur Penelitian**

Prosedur penelitianadalah sebagai berikut.

1. Membuat surat permohonan izin penelitian di bagian Akademik
2. Merumuskan masalah yang akan diteliti
3. Memperoleh gambaran umum dari objek secara keseluruhan.
4. Mengelola data yang ada.
5. Menarik kesimpulan dan memberikan saran yang dianggap perlu sebagai perbaikan dalam masalah yang ada.

**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**

Menurut Sugiyono (2010:13), dalam penelitian ada dua jenis data yang digunakan yaitu data kuantitatif dan kualitatif.Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data kuantitatif. Data ini disajikan dalam bentuk angka-angka berupa nilai NJOP dan Nilai Pasar di Kecamatan Paal 2 Kota Manado.

**Sumber Data**

Sugiyono (2010:16) menyatakan bahwa pengumpulan data dapat menggunakan dua sumber yaitu sumber primer dan sumber sekunder.

1. Sumber primer

NJOP Kecamatan Paal 2 selama tahun 2015, yang diperoleh dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado

1. Sumber sekunder

Transaksi jual beli tanah kosong di Kecamatan Paal 2 selama tahun 2015. Data ini diperoleh dari laporan PPAT yang dilaporkan setiap bulannya oleh camat dan notaris ke Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado. Data demografi dan geografis yang diperoleh dari kantor Kecamatan Paal Dua

**Teknik Pengumpulan Data**

1. Metode Wawancara (Interview)

Sugiyono (2010:410) menjelaskan bahwa metode wawancara ini merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi danide 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 Kecamatan Paal Dua Kota Manado.

1. 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 di kantor Kecamatan Paal Dua 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**

**Gambaran Umum**

 Paal Dua adalah salah satu Kecamatan dari 11 Kecamatan yang ada di Kota Manado. Luas wilayah Kecamatan Paal Dua sebesar 9,25 km2 atau 1,6 persen dari total luas daratan Kota Manado. Topografi Kecamatan Paal Dua adalah daratan dan perbukitan. Rata-rata wilayah dari Kecamatan Paal dua berada pada ketinggian 3 meter di atas permukaan laut. Jumlah penduduk di Kecamatan Paal Dua adalah 38.274 jiwa, dengan jumlah KK sebanyak 788. Objek pajak berupa tanah dan bangunan adalah 25.373 dengan luas 9,25km2.

**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**

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 Kelurahan**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Kelurahan** | **AR** | **AR (%)** | **Kesimpulan** |
| **1** | Ranomut | 0,88 | 88% | *Over Assessment* |
| **2** | Perkamil | 0,56 | 56% | *Under assessment* |
| **3** | Malendeng | 0,50 | 50% | *Under Assessment* |
| **4** | Dendengan Dalam | 0,74 | 74% | *Under Assessment* |
| **5** | Dendengan Luar | 0,88 | 88% | *Over assessment* |
| **6** | Paal Dua | 0,88 | 88% | *Over Assessment* |
| **7** | Kairagi Weru | 0,97 | 97% | *over Assessment* |

Sumber*: Data Olahan*

Tabel 1 menunjukkan tingkat *Assessment Ratio* pada masing-masing Kelurahan. Tinggi rendahnya *Assessment Ratio* dipengaruhi oleh perkembangan daerah dan nilai ekonomis tanah di daerah tersebut. Tingkat *Assessment Ratio* terendah terdapat di Kelurahan Malendeng sebesar 50%, Sedangkan untuk *Assessment Ratio* yang tertinggi terdapat di Kelurahan Kairagi Weru sebesar 97%. Tingkat Assessment Ratio tiap Kelurahan sangat beragam. Ada yang lebih rendah ada juga yang lebih tinggi, tidak sesuai dengan standar yang di tetapkan 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 Kecamatan Paal Dua terjadi *overassessment* atau *under-assessmen*t dan juga dapat diketahui apakah terjadi *progresivitas* atau *regresivitas* ataupun tidak terjadi keduanya (*propotional*). Berikut ulasan hasil pengukuran tendensi sentral di Kecamatan Paal Dua untuk Tahun 2015.

**Tabel 2. Hasil Pengukuran Tendensi Sentral**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tendensi Sentral** | **Nilai** | **Arti** |
| *AR Mean* | 0,771 | Penilaian NJOP berada dibawah Nilai Pasar sebesar |
| *AR Median* | 0,885 | Nilai tengah dari penetapan NJOP terhadap Nilai Pasar |
| *W-Mean* | 0,839 | Bobot dari nilai rata-rata NJOP terhadap Nilai Pasar |
| *Mean/Median* | 0,871 | Terjadi *Under Assessment* atas penetapan NJOP |
| *Mean/W-Mean* | 0,918 | Terjadi progresifitas dalam penetapan NJOP |

Sumber: *Kecamatan Paal Dua Manado*

1. ***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 0,771. Berikut ini perhitungan Mean dari *Assessment Ratio* : ARmean = $\frac{23,91}{30}$= 0,771

1. ***Median***

Merupakan nilai tengah dari *Assessment Ratio* (AR). *ARmedian* adalah 0,885

1. ***Weighted Mean Weighted Mean***

*Weighted Mean* ∑ $\frac{NJOP}{Nilai Pasar}$ = $\frac{5.022.389.000}{5.984.600.000}$ = 0,839

Perhitungan di atas dapat diketahui bahwa, rata-rata dari rasio-rasio tersebut adalah 0,839 atau 83,9%, hal ini berarti bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk Kecamatan Paal Dua masih rendah, karena tidak sesuai dengan standar *The International Association of Assssing Officers*, yang menyatakan bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk semua objek pajak dalam suatua era harus berada dalam 10% dari rasio yang di inginkan yaitu 90% - 110%. d.

1. ***Mean/Median***

*Meaa/median* =$\frac{0,771}{0,885}$= 0,871

Peritungan di atas dan berdasakan perhitungan tendensi sentral, diperoleh hasil *Mean/Median* sebesar 0,871. 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 Kecamatan Paal Dua berada di bawah nilai pasar.

1. ***Mean/Weighted Mean***

*Mean/Weighted Mean*= $\frac{0,771}{0,839}$= 0,918

Hasil perhitungan menunjukkan hasil sebesar 0,918, yang berarti terjadi *progresivitas,* dalam penetapan NJOP di Kecamatan Paal Dua, karena hasilnya >0,90 sesuai standar IAAO.

**PEMBAHASAN**

Setelah melakukan analisis ratio dengan menggunakan studi ratio, diperoleh hasil bahwa masih banyak daerah di Kecamatan Paal Dua yang Analisis Rationya 40% dibawah standar dan 60% melebihi standar yang di tetapkan oleh Pemerintah yaitu sebesar 80%. Kelurahan yang memiliki tingkat *Assessment Ratio* terendah berada pada Kelurahan Malendeng yaitu sebesar 0,50%. Sedangkan *Assessment Ratio* tertinggi terdapat pada kelurahan Kairagi Weru sebesar 0,97%. Diikuti dengan Kelurahan Rnomut, Dendengan Luar, Paal dua yang masing-masing sebesar 0,88%, Kelurahan Dendengan Dalam sebesar 0,74%. Kelurahan Perkamil sebesar 0,56.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.

Hasil pengukuran tendensi sentral dapat diketahui bahwa tingkat *assessment salesratio* untuk Kecamatan Paal Dua masih rendah 0,871 (87,1%) karena tidak berada dalam intervalsesuai dengan standar *The International Association Assesor Officers*(IAAO), yang menyatakan bahwa tingkat *assessment salesratio* untuk semua objek pajak dalam suatu daerah seharusnya berada dalam 100% dari tingkat rasio yang diinginkan yaitu antara 90% sampai dengan 110%. Selain itu tingkat penetapan NJOP tanah kosong di Kecamatan Paal Dua pada tahun 2015 belum berada pada kriteria wajar dan adil atau terjadi *Under-Assessment*. Hal ini tampak dari hasil pengukuran tendensi sentral dari mean/median yang menunjukan perbandingan NJOP terhadap HJOP sebesar 0,871 (87,1%) yang berati tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh IAAO, yaitu jika mean/median rasionya kurang dari 0,90 merupakan indikasi bahwa terjadi *Under-Assessment*.

Ketidakseragaman 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 ketidakseragaman dalam penetapan NJOP dan mengakibatkan perubahan nilai tanah tidak dapat terpantau secara merata. Bila dibandingkan dengan peneliti sebelumnya oleh Suryawati, Harwida, dan Suryadi (2008) dengan judul Analisa Penetapan NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Menggunakan Metode Assesment Sales Ratio (Studi kasus di Kecamatan Kamal) dan Paat (2012) dengan judul Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode *Assessment Sales Ratio* di Kecamatan Sario 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 ratio, diketahui bahwa *Assessment Ratio* pada masing-masing Kelurahan yang ada di Kecamatan Paal Dua ada yang rendah dan bahkan ada yang terlalu tinggi atau tidak sesuai dengan standar yang di tetapkan oleh Dirjen Pajak sebesar 80%. *Assessment Ratio* di Kecamatan Paal Dua yaitu 0,771 (77,1%).
2. Berdasarkan hasil pengukuran tendensi sentral diperoleh nilai *mean/median* sebesar 0,885 (85,5%) memberikan indikasi bahwa dalam menentukan NJOP terjadi *regresifitas.* Jika dikaitkan dengan standar yang diberikan IAAO, maka nilai tersebut belum sesuai dengan standar yang sah (berada diinterval rasio 0,90-110%) yang berarti bahwa penetapan NJOP masih berada dibawah nilai pasar

**Saran**

Saran yang dapat diberikan :

1. Mengingat *Assessment Ratio* di Kecamatan Paal Dua 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 wilayah 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.

**DAFTAR PUSTAKA**

Auliani dkk, 2012.Analisi Penetapan NJOP Terhadap Harga Pasar dengan Metode Assessment Sales Ratio dalam Kaitannya dengan Potensi Pajak Bumi. EKO-REGIONAL, Vol 7, No. 2, September 2012

Mardiasmo, 2016. Perpajakan Edisi 2016. Penerbit 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 Ratulnagi Manado. http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/2917. Diakses 08

.

Resmi, Siti. 2012. *Perpajakan Teori dan Kasus.*Penerbit: Salemba Empat. Jakarta.

Samudra, 2015. Perpajakan Indonesia Keuangan, Pajak dan Retribusi Daerah. PT RajaGrafindo Persada. Jakarta

Sutawijaya Adrian, 2004. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang.Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 9 No.1 Juni 2004 Hal. 65-78

Sugiyono, 2010. Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D). Bandung. Penerbit Alfabeta.

Suryawati, febriana Rinda., Gita, Arasy Harwida., Suryadi. 2010. Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Menggunakan Metode Assessment Sales Ratio (Studi Kasus di Kecamatan Kamal). Fakultas Ekonomi Universitas Trunojoyo, Bangkalan. Tugas Akhir. http://lppm.trunojoyo.ac.id/upload/penelitian/penerbitan\_jurnal/12\_Pamator%20Vol%203%20No%201 %20April%202010.pdf. Diakses 25 Februari 2015. Hal 1-11.

Wakas Menthari, 2015. Analisis tingkat akurasi penetapan NJOP bumi di Kecamatan Mapanget Kota Manado. JURNAL EMBA. Vol.3 No.2 Juni 2015, Hal. 85-93