

**TINGKAT AKURASI PENETAPAN NJOP BUMI TERHADAP NILAI PASAR DENGAN METODE
ASSESSMENT SALES RATIO DI KECAMATAN SARIO
KOTA MANADO TAHUN 2012**

oleh:
Paat Elriza

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi
Universitas Sam Ratulangi Manado
email: paatelriza@ymail.com

ABSTRAK

Dasar yang digunakan untuk mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Studi *Assessment Sales Ratio* adalah salah satu alat yang dapat digunakan secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan, baik itu menyangkut penetapan, keseragaman maupun keadilan. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Sario Kota Manado. Tujuan penelitian ini adalah 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, serta studi ratio hasil penelitian objek pajak terhadap nilai pasar. Hasil penelitian menunjukkan, berdasarkan hasil pengukuran tendensi sentral memberi indikasi bahwa dalam penetapan NJOP di Kecamatan Sario terjadi *Under-assessment* atau berada dibawah nilai pasar, karena tidak berada dalam interval standar yang direkomendasikan IAAO.

Kata kunci: akurasi, 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 Subdistrict of Sario, City of Manado. 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 quantitative 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 Subdistrict of Sario that occurred Under-Assessment or under market value, because it is not within the standard interval who recommended by IAAO.

Keywords: accuracy, TOSV, *assessment ratio*.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu properti berwujud (*tangible property*) yang sangat peka terhadap perkembangan. Perkembangan yang cukup pesat pada suatu daerah menyebabkan kenaikan permintaan berbagai properti pada pasar properti. Dengan adanya kenaikan permintaan tersebut maka harga properti cenderung meningkat. Dengan adanya perkembangan suatu daerah untuk tujuan tertentu seperti pembangunan daerah industri ataupun komersial maka secara otomatis harga tanah di daerah tersebut cenderung meningkat. Studi *Assessment Sales Ratio* sebagai salah satu alat yang dapat digunakan 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 penilaian dan masalah lainnya. Rasio yang sering digunakan dalam bidang penilaian properti untuk kepentingan perpajakan adalah *Assessment Ratio* (AR) yang merupakan perbandingan antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai nilai properti yang ditetapkan terhadap nilai pasar (*market value*).

Kecamatan Sario 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. Dengan demikian perlu dilakukan uji keakuratan penetapan NJOP tanah dengan nilai pasarnya di Kecamatan Sario. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar rasio atau perbandingan antar Kelurahan yang ada di Kecamatan Sario serta keakuratan penetapan NJOP tersebut.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis:

- Kesesuaian *Assessment Ratio* (AR) di Kecamatan Sario dengan *Assessment Ratio* (AR) yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak dalam meningkatkan penerimaan PBB.
- Keberadaan penetapan NJOP di wilayah tersebut dalam interval standar *International Association of Assessing Officer* (IAAO).

TINJAUAN PUSTAKA

Pajak Bumi dan Bangunan

Lubis dkk (2010:114-115), menyatakan bahwa 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.

Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) didasarkan pada UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang Berlaku efektif sejak 1 Januari 2010. (Waluyo, 2011:201).

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Waluyo (2011:202), menjelaskan bahwa subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi 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 (Undang-Undang No.12 Tahun 1985, pasal 4 ayat 1).

Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Darwin (2009:7), mengatakan bahwa objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan Bangunan.

Penilaian Tanah

Prawoto (2011:138) menyatakan 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. Darwin (2009:23-26) menjelaskan bahwa untuk melakukan penilaian tanah guna mendapatkan NJOP yang menjadi dasar pengenaan PBB, ada 3 pendekatan yang dapat dilakukan oleh petugas lapangan, yaitu sebagai berikut.

1. Pendekatan Data Pasar (Perbandingan Harga)
Pendekatan Data Pasar (Perbandingan Harga) dalam istilah asingnya disebut dengan *Market Data/Sales Comparison Approach* adalah suatu pendekatan dimana untuk menentukan nilai suatu properti (dalam hal ini berupa tanah dan/atau bangunan) dengan jalan membandingkan property yang akan dinilai dengan properti lain yang sejenis yang telah diketahui nilai jualnya.
2. Pendekatan Biaya
Penentuan nilai suatu properti dengan pendekatan biaya (*Cost Approach*) ini adalah dengan menghitung seluruh biaya yang digunakan untuk membangun properti yang bersangkutan dikurangi dengan penyusutan kemudian ditambahkan dengan nilai tanahnya.
3. Pendekatan Pendapatan
Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) adalah merupakan pendek atan dimana untuk menentukan nilai suatu properti berdasarkan kepada kemampuan suatu properti untuk mendatangkan penghasilan.

Nilai Jual Objek Pajak

Fitriandi dkk (2010:311), menyatakan bahwa sesuai dengan pasal 6 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994, dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli secara wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Terhadap Nilai Pasar

Lampiran 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 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*. Studi *Assessment Sales Ratio* dapat memberi informasi umum apakah NJOP Bumi yang ditetapkan lebih tinggi atau lebih rendah dari nilai pasar dan informasi lainnya dari hasil interpretasi paramater standar *Assessment Sales Ratio*.

Assessment Sales Ratio

Wita (2007:27) menjelaskan *Assessment Sales Ratio* adalah rasio atau perbandingan yang digunakan untuk penetapan pajak suatu properti terhadap nilai pasarnya. Parameter yang digunakan dalam analisis statistik ini meliputi pengukuran tendensi sentral dan rasio hasil penilaian objek pajak terhadap nilai pasar.

International Association of Assessor Officers (IAAO)

Novie (2010:4), mengungkapkan bahwa *International Association of Assessor Officers (IAAO)* adalah sebuah organisasi pendidikan penelitian internasional yang menyediakan jasa profesi penilaian properti dan hal lain yang berhubungan dengan pajak properti yang berpusat di kota Chicago dan bertempat di *The Prudential Plaza 130 East Randolph Street Suite.850*. Sebagian besar anggota IAAO adalah orang-orang yang berprofesi sebagai penilai properti yang biasanya bekerja untuk pemerintah, tapi pada dasarnya juga terbuka bagi siapapun yang bekerja untuk industri, akademik, atau bidang-bidang umum lainnya yang berminat dengan penilaian 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 dengan 110%. Standar ini dapat digunakan oleh penilai untuk menjaga dan mengevaluasi pekerjaan penilaian. Berikut ini standar yang dikeluarkan oleh *The International Association of Assessing Officers* (IAAO) sebagai standar dalam melakukan penilaian. Standar Pengukuran Akurasi Penetapan NJOP terhadap Nilai Pasar menurut IAAO:

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

Penelitian Terdahulu

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti/ Tahun	Judul	Tujuan	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
Wita A. (2007)	Analisis <i>Assessment Sales Ratio</i> antara nilai jual objek pajak dengan harga tanah dan bangunan.	Untuk mengetahui tingkat dan keseragaman penetapan NJOP tanah dan bangunan terhadap nilai pasar pada kawasan perumahan dan perkampungan sekitarnya di Kelurahan Mulyoagung dan Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang.	Deskriptif	Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa <i>level of assessment</i> berada di bawah tingkat yang diharapkan. Rata-rata <i>assessment sales ratio</i> pada perumahan sebesar 0,37 (37%) dan pada perkampungan sebesar 0,5 (50%), yang menyebutkan bahwa terjadi <i>under-assessment</i> .	Menggunakan teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan, observasi, dan wawancara	Lokasi penelitian di Kelurahan Mulyoagung dan Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang.
Novie (2010)	Analisis tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar dengan metode <i>Assessment Sales Ratio</i> (Studi kasus di Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara).	Untuk mengetahui apakah <i>Assessment Ratio</i> (AR) pada masing-masing kelurahan di Kecamatan Kelapa Gading sudah sesuai dengan <i>Assessment Ratio</i> (AR) yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak juga untuk melihat apakah penetapan NJOP di Kecamatan Kelapa Gading berada dalam interval standar <i>International Association of Assessing Officers</i> (IAAO) dan ditetapkan pada tingkat penilaian yang sama/seragam.	Deskriptif	Hasil yang diperoleh adalah <i>Assessment ratio</i> di kelapa gading barat 84,5%, kelapa gading timur 86,7% dan Pegangsaan Dua 82,3%. Selanjutnya hasil dari mean dibagi dengan median adalah 0,939 dan mean dibagi dengan weighted mean adalah 1,061 > COD dan COV diperoleh hasil masing-masing 12,222% dan 16,568%. Hasil dari penelitian ini memperlihatkan bahwa <i>Assessment ratio</i> di kelapa gading telah sesuai dengan <i>assessment ratio</i> yang ditetapkan serta masih dalam interval IAAO standar.	Menggunakan metode deskriptif. Dan sama-sama meneliti tentang tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar dengan metode <i>Assessment Sales Ratio</i> .	Lokasi penelitian di Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Sugiyono (2010:6), menyatakan bahwa, melihat tingkat ekplanasinya, 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. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan selama bulan Februari-April 2013 bertempat di Kantor Kecamatan Sario Manado, Kantor Badan Pertanahan Nasional Manado dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Manado.

Populasi dan Sampel

Populasi

Sugiyono (2010:115), menjelaskan bahwa Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah 60 data transaksi jual beli tanah kosong yang terjadi di Kecamatan Sario Kota Manado selama tahun 2012.

Sampel

Sugiyono (2010:116), menyatakan bahwa Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Sampel dalam penelitian ini adalah 26 data transaksi jual beli tanah kosong yang terjadi selama tahun 2012 di Kecamatan Sario.

Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut (Indriantoro dan Soepomo 2012:145-146) :

1. Data Subyek (*Self-Report Data*), yaitu jenis data penelitian yang berupa opini, sikap, pengalaman atau karakteristik dari seseorang atau sekelompok orang yang menjadi subyek penelitian (responden). Data ini diperoleh dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Manado dan Kepala Sub Bagian PBB KPP Pratama Manado.
2. Data Dokumenter (*Documentary Data*), yaitu jenis data penelitian yang antara lain berupa: faktur, jurnal, surat-surat, notulen hasil rapat, memo, atau dalam bentuk laporan program. Data ini berupa transaksi jual beli tanah yang diambil dari Surat Setoran Pajak Daerah-Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Kecamatan Sario Manado.

Sumber Data

Dilihat dari sumbernya (Indriantoro dan Soepomo 2012:146-147), maka data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder. Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini biasanya diperoleh dari perpustakaan atau dari laporan-laporan penelitian terdahulu. Data sekunder dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Data transaksi jual beli tanah kosong yang terjadi dalam kurun waktu tahun 2012 di Kecamatan Sario. Data ini diperoleh dari Kantor Kecamatan Sario, dan Badan Pertahanan Nasional Manado.
2. Data Geografis dan data demografi
Data ini diperoleh dari Kantor Kecamatan Sario.
3. Data Jumlah Wajib Pajak yang sudah membayar dan menunggak PBB dalam kurun waktu tahun 2012. Data ini diperoleh dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Manado.
4. Data Literatur yaitu dari Jurnal skripsi peneliti yang sebelumnya, yang meneliti tentang NJOP dan Analisis *Assessment Sales Ratio*, dan dari buku-buku yang bersangkutan dengan penelitian ini.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan sebagai berikut:

1. Metode Survei (*Survey Methods*)

Indriantoro dan Soepomo, (2012:152), menjelaskan bahwa metode survei merupakan metode pengumpulan data primer yang menggunakan pertanyaan lisan dan tertulis. Ada 2 teknik pengumpulan data dalam metode survei, yang salah satunya digunakan peneliti untuk mengumpulkan data, yaitu Wawancara (*Interview*). Peneliti menggunakan teknik wawancara untuk mengajukan beberapa pertanyaan mengenai kejadian-kejadian tentang transaksi jual beli tanah yang kebanyakan terjadi. Dalam hal ini, peneliti melakukan wawancara terhadap Kepala Kantor Pertanahan Manado dan Kepala-Kepala Bagian di Kantor Pertanahan Manado, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Manado dan Kantor Kecamatan Sario.

2. Metode Observasi (*Observation Methods*)

Indriantoro dan Soepomo, 2012:157), mengungkapkan bahwa metode observasi adalah proses pencatatan pola perilaku subyek (orang), obyek (benda) atau kejadian sistematis tanpa adanya pertanyaan atau komunikasi dengan individu-individu yang diteliti. Salah satu teknik pengumpulan data dalam metode ini yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yaitu *Content Analysis* yang merupakan metode pengumpulan data penelitian melalui teknik observasi dan analisis terhadap isi atau pesan dari suatu dokumen. Peneliti melaksanakan observasi langsung ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk mendapatkan data wajib pajak yang sudah membayar dan menunggak PBB, Kantor Pertanahan Nasional Manado untuk mendapatkan data transaksi jual beli tanah di Kecamatan Sario dalam kurun waktu tahun 2012, dan Kantor Kecamatan Sario untuk mendapatkan Data Geografis dan Data Demografi serta data transaksi jual beli tanah selama kurun waktu tahun 2012. Data lainnya yaitu dari literatur atau daftar pustaka serta referensi penelitian seperti jurnal skripsi penelitian sebelumnya, dan buku-buku yang berhubungan dengan penelitian ini.

Metode Analisis

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah statistik deskriptif. Sugiyono (2010:206), menyatakan bahwa statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis 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

Kecamatan Sario adalah salah satu dari 9 Kecamatan di kota Manado setelah dimekarkan, dan dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 06 Tahun 2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kecamatan Dan Kelurahan Kota Manado. Luas wilayah Kecamatan Sario adalah 175,27 Ha.

Dengan memiliki luas wilayah sekitar 175,27 Ha, pada tahun 2012 Kecamatan Sario dipadati penduduk dengan jumlah penduduk 24.633 jiwa, terdiri dari 12.097 jiwa merupakan penduduk berjenis kelamin laki-laki dan 12.536 jiwa merupakan penduduk berjenis kelamin perempuan.

Tabel 2. Jumlah Penduduk Per Kelurahan Tahun 2012

NO	KELURAHAN	L	P	JUMLAH
1	Sario Utara	1.801	1.737	3.538
2	Sario Kotabaru	1.479	1.355	2.834
3	Sario Tumpaan	1.934	2.070	4.004
4	Sario	1.145	1.182	2.327
5	Titiwungen Utara	1.731	1.734	3.465
6	Titiwungen Selatan	1.940	2.268	4.208
7	Ranotana	2.067	2.190	4.257
Jumlah		12.097	12.536	24.633

Sumber : Kantor Kecamatan Sario.

Kecamatan Sario memiliki jumlah wajib pajak PBB selama tahun 2012 sebesar 5.657 orang. Dari jumlah tersebut sebanyak 3.351 orang yang sudah melunasi PBB, sedangkan 2.306 orang masih menunggak pembayaran PBB.

Tabel 3. Jumlah Wajib Pajak Per Kelurahan Tahun 2012

NO	KELURAHAN	JUMLAH WP	JUMLAH WP MELUNASI PBB	JUMLAH WP MENUNGGAK PBB
1	Sario Utara	584	262	322
2	Sario Kotabaru	485	272	213
3	Sario Tumpaan	567	312	255
4	Sario	420	247	173
5	Titawungen Utara	2114	1704	410
6	Titawungen Selatan	902	515	387
7	Ranotana	585	39	546
	JUMLAH	5.657	3.351	2.306

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Pratama Manado

Hasil Penelitian

Hasil penelitian yang dilakukan, diperoleh dari berbagai perhitungan sebagai berikut.

Analisis Data

Data yang di analisis dalam studi *ratio* adalah Nilai Pasar tanah yang merupakan *market value*, dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah yang merupakan *Assessment value*. Dengan menggunakan metode *convenience sampling*, jumlah sampel yang terpilih adalah 26 kasus.

Studi Ratio

Studi ratio bertujuan untuk membandingkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai pasar. Dalam studi ini nilai pasar ditunjukkan dengan harga jual. Perhitungan rasio tersebut menggunakan formula sebagai berikut:

$$\text{Assessment Ratio} = A/S \quad (\text{Sandra, 2010:5})$$

Dalam hal ini : A = Nilai yang ditetapkan (NJOP)

S = Nilai Pasar (*Market Value*)

Dari perhitungan studi rasio, diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut.

Tabel 4. Assessment Ratio (AR) Per Kelurahan

KELURAHAN	AR	AR(%)
Sario Utara	0,632	63,2
Sario Kotabaru	0,993	99,3
Sario Tumpaan	0,484	48,4
Sario	0,871	87,1
Titawungen Selatan	1,170	117
Titawungen Utara	0,439	43,9
Ranotana	1,026	102,6

Sumber: Data Olahan

Tabel 4. menunjukkan besarnya tingkat *Assessment Ratio* pada masing-masing Kelurahan. Tinggi rendahnya tingkat *Assessment Ratio* dipengaruhi oleh perkembangan daerah dan peningkatan nilai tanah di daerah tersebut. Tingkat *Assessment Ratio* terendah dimiliki oleh Kelurahan Titawungen Utara sebesar 43,9%, sedangkan tingkat *Assessment Ratio* tertinggi dicapai oleh Kelurahan Titawungen Selatan sebesar 117%. Tingkat *Assessment Ratio* pada masing-masing Kelurahan ada yang lebih rendah dan lebih tinggi dibandingkan dengan standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak melalui SE-09/PJ.06/2003, yang menyatakan bahwa *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah adalah 80%. Hal ini mengindikasikan ada potensi pajak yang

masih dapat digali oleh KPP Pratama Manado dalam meningkatkan penerimaan PBB. Selain itu juga KPP Pratama Manado perlu mengadakan penilaian ulang (*re-appraisal*) NJOP.

Pengukuran Tendensi Sentral

Pengukuran tendensi sentral ini bertujuan untuk mengetahui besarnya *mean*, *median*, *median*, *weighted mean*, perbandingan antara *mean* dan *median* serta perbandingan antara *mean* dengan *weighted mean* sehingga dapat diketahui apakah di Kecamatan Sario *under-assessment* atau *over-assessment* juga dapat diketahui apakah terjadi progresivitas atau regresivitas atau mungkin tidak terjadi keduanya (*proportional*). Pengukuran tendensi sentral dengan menggunakan data rasio diolah dengan menggunakan *Microsoft Excel*. Pada Tabel 5. dikemukakan ringkasan hasil pengukuran tendensi sentral di Kecamatan Sario untuk Tahun 2012.

Tabel 5. Hasil Pengukuran Tendensi Sentral

Tendensi Sentral	Nilai	Arti
<i>AR Mean</i>	0,855	Penilaian NJOP berada dibawah Nilai Pasar sebesar 85,5%
<i>AR Median</i>	0,997	Nilai tengah dari penetapan NJOP terhadap Nilai Pasarnya
<i>W-Mean</i>	0,631	Bobot dari nilai rata-rata NJOP terhadap Nilai Pasar
<i>Mean/Median</i>	0,857	Terjadi <i>Under-assessment</i> atas penetapan NJOP
<i>Mean/W-Mean</i>	1,354	Terjadi Regresivitas dalam penetapan NJOP

Sumber: Lampiran 3

a. *Mean*

Merupakan rata-rata hitung dari jumlah total *Assessment Ratio* dengan jumlah objek pajak yang diteliti (Sampel). Rata-rata hitung dari total *Assessment Ratio* adalah 0,855. Berikut ini penghitungan Mean dari *Assessment Ratio*:

$$AR_{Mean} = \frac{22,254}{26} = 0,855$$

b. *Median*

Merupakan nilai tengah dari rasio-rasio tersebut. Tabel diatas dapat diketahui AR_{Median} adalah 0,997.

c. *Weighted Mean*

$$Weighted\ Mean \sum \frac{NJOP}{Nilai\ Pasar} = \frac{5.163.331.951}{8.181.747.000} = 0,631$$

Tabel 5 dan penghitungan diatas dapat kita ketahui bahwa rata-rata tertimbang dari rasio-rasio tersebut adalah 0,631 atau 63,1%, hal ini dapat diartikan bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk Kecamatan Sario masih rendah, karena tidak sesuai dengan standar *The International Association of Assessing Officers*, yang menyatakan bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk semua objek pajak dalam suatu daerah seharusnya berada dalam 10% dari tingkat rasio yang diinginkan yaitu antara 90% sampai dengan 110%. Dari perhitungan *Mean*, *Median*, dan *Weighted Mean* dapat kita ketahui kualitas tingkat penentuan NJOP serta terjadinya progresivitas atau regresivitas pada Kecamatan Sario.

d. *Mean/Median*

$$Mean/Median = \frac{0,855}{0,997} = 0,857$$

Tabel 5 dan dari penghitungan tendensi sentral diperoleh hasil *Mean/Median* sebesar 0,857. Hal ini menunjukkan bahwa nilai mean/median yang dihasilkan berada dibawah standar yang ditetapkan oleh IAAO, yaitu kurang dari 0,90. Jika mean/median rasionya kurang dari 0,90 merupakan indikasi terjadi *under-assessment*. Hal ini dimaksudkan bahwa tingkat penetapan NJOP di Kecamatan Sario masih berada dibawah nilai pasar.

e. *Mean/Weighted Mean*

$$\text{Mean/Weighted Mean} = \frac{0,855}{0,631} = 1,354$$

Hasil perhitungan *mean/weighted mean* menunjukkan hasil sebesar 1,354, hal ini berarti terjadi regresivitas dalam penetapan NJOP di Kecamatan Sario, karena hasilnya >1,10 sesuai standar IAAO yang sah.

Pembahasan

Kecamatan Sario dipilih sebagai wilayah penelitian karena merupakan salah satu daerah yang nilai tanahnya mengalami peningkatan secara nyata di kota Manado dan juga di Kecamatan Sario banyak lahan tanah yang dibangun gedung atau hotel dan bangunan milik pemerintah, seperti Manado Town Square, Mega Trade Center, Kantor Kepolisian Daerah Manado, Kantor Keuangan Negara, dan masih banyak lagi bangunan milik pemerintah dan/atau Negara. Nilai tanah yang meningkat ini disebabkan oleh perubahan fungsi tanah dan karena adanya pembangunan yang pesat di Kecamatan Sario. Kecenderungan yang meningkat ini menyebabkan tingkat akurasi penetapan NJOP tanah dengan nilai pasarnya yang dilihat dari berbagai transaksi jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Sario belum akurat atau dengan kata lain belum sesuai dengan standar yang ditetapkan pemerintah. Dengan demikian perlu dilakukan uji keakuratan penetapan NJOP tanah dengan nilai pasarnya di Kecamatan Sario.

Sampai dengan saat ini Dirjen Pajak belum bisa menyesuaikan NJOP sesuai dengan Harga Jual Objek Pajak (HJOP), karena wajib pajak merasa keberatan dan tidak mau membayar PBB jika NJOP tinggi, dengan kata lain jika NJOP sama atau di atas harga pasar, maka pajak yang dibayar juga akan tinggi. Selain itu juga dengan NJOP yang tinggi wajib pajak akan bereaksi dan akan mengajukan keberatan, sedangkan proses pengajuan keberatan memakan waktu yang cukup lama, sedangkan pengajuan keberatan tidak menunda pembayaran pajaknya. Karena itu Dirjen Pajak berasumsi bahwa lebih baik ditetapkan NJOP yang rendah dan wajib pajak mau membayar pajaknya, daripada dengan NJOP yang tinggi dan wajib pajak tidak mau membayar.

Setelah dilakukan analisis *ratio* dengan menggunakan studi *ratio*, diperoleh hasil bahwa tingkat *Assessment Ratio* di Kecamatan Sario untuk tahun 2012 ada yang lebih rendah dan ada yang lebih tinggi dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak. Sesuai dengan SE-09/PJ.06/2003, yang menyatakan bahwa *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah adalah 80%. Hal ini mengindikasikan bahwa penetapan NJOP tanah untuk sebagian kelurahan sudah cukup baik, akan tetapi masih ada potensi PBB yang dapat digali oleh KPP Pratama Manado dalam meningkatkan penerimaan PBB. Juga untuk menghindari adanya permainan/taktik transaksi dari penjual dan pembeli yang dianggap menguntungkan kedua belah pihak tersebut akan tetapi berdampak buruk bagi penerimaan pajak. Karena berdasarkan penelitian, diketahui bahwa pada dasarnya setiap masyarakat menghindari pembayaran pajak yang berlebihan, maka bilamana ada cara untuk mengurangi pembayaran pajak mereka, itu yang dilakukan mereka, walaupun cara tersebut harus berdampak buruk bagi penerimaan pajak. Yang pada tahun 2013 sesuai dengan keputusan pemerintah, PBB akan dialihkan ke pendapatan daerah. Oleh sebab itu perlunya kesadaran dari masyarakat sendiri, jikalau ingin daerah tempat tinggal mereka berkembang, maka bayarlah pajak sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh pemerintah, dan kurangi hal-hal seperti taktik transaksi dari jual beli tanah.

Hasil pengukuran tendensi sentral dapat kita ketahui bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk Kecamatan Sario masih rendah (85,5%), karena tidak sesuai dengan standar *The International Association of Assessing Officers*, yang menyatakan bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk semua objek pajak dalam suatu daerah seharusnya berada dalam 10% dari tingkat rasio yang diinginkan yaitu antara 90% sampai dengan 110%. Selain itu tingkat penetapan NJOP tanah kosong di Kecamatan Sario pada tahun 2012 belum berada pada kriteria adil atau terjadi *Under-assessment*. Hal ini tampak dalam hasil pengukuran tendensi sentral dari mean/median yang menunjukkan perbandingan NJOP terhadap HJOP sebesar 0,857 yang berarti tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh IAAO, yaitu jika mean/median rasionya kurang dari 0,90 merupakan indikasi bahwa terjadi *under-assessment*.

Under-Assessment ini mencerminkan kurang baiknya kinerja dalam penetapan NJOP tanah. Hal ini disebabkan karena masih cukup banyak wilayah yang belum dilaksanakan penilaian ulang (*re-appraisal*), serta pelaksanaan penilaian ulang selama ini tidak dilakukan secara bersamaan diseluruh wilayah, namun dilakukan secara bertahap. Hal ini akan mengakibatkan perubahan nilai tanah tidak dapat terpantau secara merata. *Under-Assessment* ini juga mencerminkan masih banyak daerah yang perlu untuk diberikan pengetahuan dan informasi tentang pajak yang akan mereka bayar, bagaimana cara yang tepat untuk mengatasi gejala pembayaran pajak dan apa manfaat dari pajak yang mereka bayar, dengan kata lain akan digunakan untuk apa nantinya pajak tersebut. Karena seperti yang diketahui, per tahun 2013, Pajak Bumi dan Bangunan akan dialihkan menjadi penerimaan Pajak Daerah, yang notabene akan berdampak langsung juga terhadap daerah tempat tinggal masyarakat tersebut. Jika penerimaan pajak daerah sesuai dengan yang diharapkan, maka daerah tersebut akan mengalami perkembangan yang signifikan. Dan diharapkan akan membawa dampak-dampak positif bagi keuangan negara pula.

PENUTUP

Kesimpulan

Kesimpulan yang diambil yaitu sebagai berikut:

1. Dalam studi rasio, diketahui bahwa *Assessment Ratio* pada Kecamatan Sario lebih tinggi dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak sebesar 85,5%.
2. Berdasarkan hasil pengukuran tendensi sentral diperoleh nilai *mean/median* sebesar 0,857 (85,7%) memberikan indikasi bahwa dalam menentukan NJOP terjadi *Under-assessment*. Jika dikaitkan dengan standar yang diberikan IAAO, maka nilai tersebut tidak sesuai dengan standar yang sah (berada di atas interval rasio 0,90-1,10) yang berarti bahwa penetapan NJOP tanah kosong masih berada di bawah nilai pasar.

Saran

Saran yang dapat diberikan yaitu sebagai berikut:

1. Mengingat *Assessment Ratio* di Kecamatan Sario masih ada yang dibawah nilai pasar maka dipandang perlu untuk ditingkatkan sampai pada presentase 80% sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak dan perlu dilakukan penilaian ulang (*re-appraisal*) terutama untuk wilayah yang mengalami peningkatan nilai tanah yang pesat. Hal ini dimaksudkan agar rasa keadilan di dalam penetapan NJOP tanah dapat terwujud.
2. Karena Nilai Pasar sebagai dasar penentuan NJOP bersifat dinamis, yaitu selalu mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat, maka hendaknya KPP Pratama Manado harus melakukan pendataan dan penilaian 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 dari nilai pasar.
3. Mengantisipasi gejala yang terjadi di masyarakat 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.
4. Untuk meningkatkan penerimaan daerah, sehubungan dengan dikeluarkannya keputusan pemerintah yaitu PBB disetorkan ke pemerintah daerah per tahun 2013, maka perlunya diberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang pemanfaatan pajak yang mereka bayar, yang dapat bermanfaat langsung bagi daerah tempat masyarakat tersebut tinggal.

DAFTAR PUSTAKA

- Darwin, MBP . 2009. *Pajak Bumi Dan Bangunan dalam tataran praktis*. Mitra Wacana Media. Jakarta.
- Fitriandi, Primandita., Aryanto, Yuda., Priyono, Agus Puji. 2010. *Kompilasi Undang-Undang Perpajakan Terlengkap 2010*. Salemba Empat. Jakarta.
- Indriantoro, Nur., Supomo Bambang. 2012. *Metode Penelitian Bisnis untuk Akuntansi & Manajemen*. BPFE. Yogyakarta.
- Lubis, Irwansyah., Djuanda, Gustian., Lubis, Ardiansyah. 2010. *Review Pajak*. Salemba Empat. Jakarta.
- Novie, Amelia Sandra. 2010. Analisis tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar dengan metode Assessment Sales Ratio (Studi kasus di Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara). *Skripsi*. Institut Bisnis dan Informatika Indonesia. Jakarta.
<http://eprints.unisbank.ac.id/182/>
- Prawoto, Agus. 2011. *Penilaian Pajak Bumi Bangunan Perdesaan & Perkotaan*. BPFE. Yogyakarta.
- 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.
- _____. Surat Edaran Direktur PBB & BPHTB Nomor : SE-52 /PJ./6/2003 *Tentang Pengenaan PBB Tahun 2004*. Jakarta.
- _____. Undang-undang No. 12 Tahun 1994 *Tentang Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Bisnis*. Alfabeta. Bandung.
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia Edisi Revisi 2011*. Salemba Empat. Jakarta.
- Wita, A, Sushanty. 2007, Analisis Assessment Sales Ratio antara nilai jual objek pajak dengan harga tanah dan bangunan. *Skripsi*. Universitas Brawijaya. Malang
<http://elibrary.ub.ac.id/bitstream/123456789/18719/1/Analisis-Assessment-Sales-Ratio-antara-nilai-jual-objek-pajak-dengan-harga-jual-tanah-dan-bangunan.pdf>.

FAKULTAS EKONOMI
DAN BISNIS