

## ANALISIS TINGKAT AKURASI PENETAPAN NJOP BUMI DI KECAMATAN MAPANGET KOTA MANADO

### *LEVEL ANALYSIS OF ACCURACY OF THE EART TOVS DETERMINATION AT MAPANGET SUB-DISTRICT OF MANADO CITY*

Oleh:

Menthari Wakas<sup>1</sup>  
Herman Karamoy<sup>2</sup>  
Treesje Runtu<sup>3</sup>

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi Manado  
email: <sup>1</sup>[menthari\\_wakas@yahoo.com](mailto:menthari_wakas@yahoo.com)

**Abstrak:** Pajak Bumi dan Bangunan dasarnya adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Studi *Assessment Sales Ratio* merupakan salah satu alat yang digunakan untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan. Tujuan penelitian ini untuk melihat kesesuaian *Assessment Ratio* (AR) yang ditetapkan oleh Pemerintah. Metode analisis yang digunakan yaitu deskriptif kuantitatif, dengan analisis data menggunakan statistik deskriptif, dimana digunakan Uji *Assessment Sales Ratio* yang meliputi pengukuran tendensi sentral, pengukuran variabilitas (COD dan COV), serta studi rasio. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Assessment Ratio* dan penetapan NJOP belum sesuai dengan yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak dan belum berada pada interval standar yang ditetapkan IAAO. Sebaiknya, Pimpinan Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado melakukan penilaian kembali (re-appraisal) di Kecamatan Mapanget dan di tiap-tiap kelurahannya, agar data yang didapatkan baru sehingga penentuan NJOP dapat lebih akurat, dan akan meningkatkan pendapatan melalui perolehan Pajak Bumi dan Bangunan.

**Kata kunci:** akurasi, NJOP, assessment ratio

**Abstract:** Land and Building Tax is basically Tax Object Selling Value (TOVS) that is the average price obtained from the sale and purchase transactions that occur naturally. *Assessment Sales Ratio* Studi is one of the tools that could be widely used to evaluate the problems who related with Land and Building Tax. The purpose of this study is to look at the suitability *Assessment Ratio* (AR) established by the Directorate General of Taxation. Analysis method used is descriptive quantitative, with data analysis using descriptive statistics, *Sales Assessment Tes* which uses ratios that include measurement of central tendency, variability measurements (COD and COV, As well as the ratio study. The results showed that the *Assessment Ratio* and determination TOSV not in accordance with at set by the tax and not be at intervals established standards IAAO. Should the DISPENDA of Manado City do a revaluation in the Mapanget Sub-District and each urban village, so that to get the new data that TOVS determination can be accurately.

**Keywords:** accuracy, 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 kota Manado terbagi atas 9 wilayah Kecamatan. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil objek di Kecamatan Mapanget. Kecamatan Mapanget adalah kecamatan yang mengalami kemajuan pesat dibandingkan dengan kecamatan-kecamatan 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 Kecamatan Mapanget.

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 Kecamatan Mapanget.

### Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui *Assessment Ratio* (AR) yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Mapanget 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.

### Pajak Bumi dan Bangunan

Lubis, Djuanda, dan 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**

Resmi (2011:229), 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**

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**

Fitriandi, Aryanto, dan Priyono (2010:311), 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 (2011:138) 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, Harwida, dan Suryadi (2010:5), 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 (2012) 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.

### Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian adalah sebagai berikut:

1. Mengajukan permohonan peneltin
2. Disposisi pimpinan
3. Pengumpulan data
4. Analisis data penelitian
5. Kesimpulan dan saran

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Mapanget Kota Manado, dan Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado dengan waktu penelitian dilakukan selama bulan Februari 2015.

### Metode Pengumpulan Data

Hasan (2006:19) menyatakan bahwa, Data merupakan keterangan-keterangan tentang suatu hal, dapat berupa sesuatu yang diketahui atau yang dianggap atau anggapan. Atau suatu fakta yang digambarkan lewat angka, simbol, kode, dan lain-lain.

### Jenis Data

Hasan (2006:20) menjelaskan bahwa, Jenis data dapat dibagi menjadi:

1. Data Kualitatif adalah data yang tidak berbentuk bilangan.  
Contoh: Kelamin, agama, atau warna.
2. Data Kuantitatif adalah data yang berbentuk bilangan.  
Contoh: Tinggi, panjang, atau umur.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data kuantitatif. Data ini disajikan dalam bentuk angka-angka berupa nilai NJOP dan Nilai Pasar.

### 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 Kecamatan Mapanget selama tahun 2014. Data ini diperoleh di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado.
2. Data Sekunder  
Data transaksi jual beli tanah kosong di Kecamatan Mapanget selama tahun 2014. Data ini diperoleh dari laporan PPAT yang dilaporkan setiap bulannya oleh camat dan notaris ke Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado. Data demografis dan geografis, data ini diperoleh dari Kantor Kecamatan Mapanget.

### 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 Kepala Kantor Kecamatan Mapanget.
2. Metode Observasi (*Observation Methods*)  
Danang (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 di Kecamatan Mapanget dalam kurun waktu 2014, dan kantor Kecamatan Mapanget untuk mendapatkan Data Geografis dan Data Demografi serta data transaksi jual beli tanah dalam kurun waktu 2014. Data lainnya yaitu dari literature atau daftar pustaka serta referensi penelitian seperti jurnal skripsi sebelumnya, dan buku-buku yang berhubungan dengan penelitian ini.

### 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

Kecamatan Mapanget merupakan salah satu dari 9 Kecamatan yang ada di Kota Manado. Luas Wilayah Kecamatan Mapanget yaitu 5.025,2 Ha. Jumlah penduduk Kecamatan Mapanget pada tahun 2014 adalah sebesar 51.215 jiwa, terdiri dari 25.481 jiwa yang merupakan penduduk berjenis kelamin laki-laki dan 25.734 jiwa yang merupakan penduduk berjenis kelamin perempuan. Kecamatan Mapanget memiliki jumlah Wajib Pajak sebesar 17.602 selama tahun 2014. Untuk Wajib Pajak yang tertinggi berada di Kelurahan Paniki Bawah sebanyak 4.755 WP, sedangkan yang terendah berada di Kelurahan Kima Atas sebanyak 114 WP.

### Hasil Penelitian

#### 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 50 kasus.

### 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):

$$\text{Assessment Ratio (AR)} = A/S$$

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**

Kelurahan	AR	AR (%)
Paniki Bawah	0,448	44,8%
Buha	0,176	17,6%
Kairagi Satu	0,640	64%
Lapangan	0,246	24,6%
Bengkol	0,614	61,4%
Kairagi Dua	1,079	107,9%
Mapanget Barat	0,502	50,2%
Kima Atas	0,400	40%
Paniki Satu	0,731	73,1%
Paniki Dua	0,774	77,4%

Sumber: Olahan Data

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 Buha sebesar 17,6%, Sedangkan untuk *Assessment Ratio* yang tertinggi terdapat di Kelurahan Kairagi Dua sebesar 107,9%. Tingkat *Assessment Ratio* tiap Kelurahan 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 Kecamatan Mapanget 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 Kecamatan Mapanget untuk Tahun 2014.

**Tabel 2. Hasil Pengukuran Tendensi Sentral**

Tendensi Sentral	Nilai	Arti
<i>AR Mean</i>	0,796	Penilaian NJOP berada di bawah nilai pasar
<i>AR Median</i>	0,684	Nilai tengah dari penetapan NJOP terhadap nilai pasar
<i>W-Mean</i>	0,675	Bobot dari nilai rata-rata NJOP terhadap nilai pasar
<i>Mean/Median</i>	1,164	Terjadi <i>over-assessment</i> atas penetapan NJOP
<i>Mean/W-Mean</i>	1,178	Terjadi <i>Regresivitas</i> 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 0,796. Berikut ini perhitungan Mean dari *Assessment Ratio* :

$$AR_{mean} = \frac{39,784}{50} = 0,796$$

**b. Median**

Merupakan nilai tengah dari *Assessment Ratio* (AR).  $AR_{median}$  adalah 0,684.

**c. Weighted Mean**

$$\text{Weighted Mean} = \frac{\sum A}{\sum S} = \sum \frac{NJOP}{\text{Nilai Pasar}} = \frac{2.445.503.150}{3.620.620.000} = 0,675$$

Perhitungan di atas dapat diketahui bahwa, rata-rata dari rasio-rasio tersebut adalah 0,675 atau 67,5%, 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**

$$\text{Mean/Median} = \frac{0,796}{0,684} = 1,164$$

Perhitungan di atas dan berdasarkan perhitungan tendensi sentral, diperoleh hasil Mean/Median sebesar 1,164. Hal ini menunjukkan bahwa nilai mean/median berada di atas standar yang telah ditetapkan oleh IAAO, yaitu lebih dari 1,10. Ini artinya terjadi *over-assessment*. Hal ini dimaksudkan bahwa tingkat penetapan NJOP di Kecamatan Mapanget berada di atas nilai pasar.

**e. Mean/Weighted Mean**

$$\text{Mean/Weighted Mean} = \frac{0,796}{0,675} = 1,178$$

Hasil perhitungan menunjukkan hasil sebesar 1,178, hal ini berarti terjadi *Regresivitas*, karena berada di atas standar yang telah ditetapkan oleh IAAO yaitu >1,10.

**Pengukuran Variabilitas**

Pengukuran variabilitas ini digunakan untuk mengetahui tingkat keseragaman dan tingkat variabilitas penetapan NJOP di tiap Kelurahan di Kecamatan Mapanget. Disamping itu, pengukuran ini juga berguna untuk melihat penilaian dan penetapan NJOP sehingga dapat diketahui apakah di Kecamatan Mapanget perlu dilakukan penilaian ulang atau tidak. Hasil pengukuran variabilitas dengan menggunakan perhitungan COD dan COV adalah sebagai berikut :

$$\text{COD} = \frac{100}{A/Smd} \times \frac{\sum_{i=0}^n |A/Smd - A1/S_i|}{n} \longrightarrow \text{COD} = \frac{100}{0,684} \times \frac{5,585}{50} = 16,33\%$$

Sedangkan perhitungan COV adalah sebagai berikut :

$$\text{COV} = \frac{100}{A/Smn} \times \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (A_1/S_i - AR)^2}{n}} \longrightarrow \text{COV} = \frac{100}{0,796} \times \sqrt{\frac{26,996}{50}} = 90,58\%$$

Hasil perhitungan menunjukkan penetapan NJOP di Kecamatan Mapanget belum seragam, terlihat bahwa nilai COD dan COV tidak seragam. Ketidakeragaman ini mencerminkan kurang baiknya kinerja dalam penetapan

NJOP. Hal ini disebabkan karena Dinas Pendapatan Daerah belum melakukan penilaian ulang (*re-appraisal*) untuk penetapan NJOP. Hal ini menyebabkan perubahan nilai tanah dan bervariasinya nilai tanah di pasaran.

## Pembahasan

Setelah melakukan analisis ratio dengan menggunakan studi ratio, diperoleh hasil bahwa masih banyak daerah di Kecamatan Mapanget yang *Analisis Rationya* 90% dibawah standar dan 10% melebihi standar yang di tetapkan oleh Pemerintah yaitu sebesar 80%. Kelurahan yang memiliki tingkat *Assessment Ratio* terendah berada pada Kelurahan Buha yaitu sebesar 17,6%. Sedangkan *Assessment Ratio* tertinggi terdapat pada kelurahan Kairagi Dua sebesar 107,9%. Diikuti dengan Kelurahan Paniki Dua sebesar 77,4%, Kelurahan Paniki Satu sebesar 73,1%, Kelurahan Kairagi Satu sebesar 64%, Kelurahan Bengkol sebesar 61,4%, Kelurahan Mapanget Barat sebesar 50,2%, Kelurahan Paniki Bawah sebesar 44,8%, Kelurahan Kima Atas sebesar 40%, Kelurahan Lapangan sebesar 24,6%. 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 Kecamatan Mapanget masih rendah (79,6%) dan masih belum pada kriteria adil (1,164%) artinya tidak sesuai dengan yang ditetapkan oleh IAAO 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% artinya jika mean/median rasionya  $\geq 1.10$  berarti bahwa terjadi *over-assessment*. Pengukuran variabilitas diketahui bahwa penetapan NJOP di Kecamatan Mapanget tidak seragam. Hal ini dapat dilihat dari nilai COD dan COV yang berbeda satu dengan yang lainnya. Untuk COD telah memenuhi kriteria yaitu sebesar 16,33% yang perhitungannya menggunakan nilai tengah dari observasi atau sampel yang digunakan (ARmedian). Sedangkan untuk COV belum memenuhi kriteria karena nilainya lebih besar yaitu 90,58% yang perhitungannya menggunakan nilai rata-rata dari jumlah total seluruh observasi atau sampel yang digunakan (ARmean). Kriteria untuk COD dan COV yang ditetapkan oleh IAAO yaitu  $\leq 20\%$ .

Ketidakteragaman 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 ketidakteragaman 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. Menggunakan Studi Ratio dalam hal ini *Assessment Ratio* (AR), Pengukuran Tendensi sentral, dan Pengukuran Variabilitas (COD dan COV) diperoleh hasil bahwa *Assessment Ratio* (AR) di Kecamatan Mapanget Kota Manado tidak sesuai dengan *Assessment Ratio* (AR) yang ditetapkan oleh Pemerintah. Karena ada (AR) yang lebih rendah dan adapula (AR) yang lebih tinggi. Untuk *Assessment Ratio* (AR) terendah terdapat di Kelurahan Buha, dan yang tertinggi di Kelurahan Kairagi Dua.
2. Dinas Pendapatan Daerah belum melakukan penilaian kembali (*re-appraisal*) untuk penentuan NJOP yang baru. Dan masyarakat juga tidak memenuhi kewajibannya sebagai wajib pajak untuk membayar pajak yang seharusnya. Masyarakat lebih memilih melaporkan transaksi jual beli tanah kepada PPAT/Notaris dengan harga lebih rendah atau sama dengan nilai NJOP yang ditetapkan. Ini semua bisa berdampak negatif pada Pemerintah terlebih untuk pendapatan daerah/kota.

**Saran**

Saran yang dapat diberikan:

1. Melihat hasil *Assessment Ratio* di Kecamatan Mapanget yang rata-rata daerahnya masih berada di bawah standar nilai pasar yaitu 80%, maka Dinas Pendapatan Daerah perlu melakukan penilaian ulang (re-appraisal) terutama untuk nilai pasarnya yang mengalami peningkatan yang signifikan. Agar supaya keseragaman dan rasa keadilan di dalam penetapan NJOP Bumi (tanah) dapat terwujud.
2. Dinas Pendapatan Daerah perlu melakukan penyesuaian data sesuai dengan kondisi terbaru dari objek pajak sehingga data nilai pasar yang diperoleh lebih akurat dan terbaru, agar supaya dalam penetapan NJOP tidak jauh dari nilai pasar yang ada.
3. Untuk meningkatkan penerimaan Daerah, maka perlu diberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang pemanfaatan pajak yang mereka bayar, yang tentunya dapat bermanfaat langsung bagi daerah tempat mereka tinggal.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Fitriandi, Primandita., Yuda, Aryanto., Agus, Puji Priyono. 2010. *Kompilasi Undang-Undang Perpajakan Terlengkap 2010*. Salemba Empat, Jakarta.
- Hasan, Iqbal. 2006. *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*. PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2002. 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 Tahun 2002*. Jakarta.
- Keputusan Menteri Keuangan RI. 2012. Nomor : KEP-291/WPJ.16/2012 Tanggal 06 Desember 2012 *Tentang Penetapan NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB Kota Manado*. Jakarta.
- Lubis, Irwansyah., Gustin, Djuanda., Ardiansyah, Lubis. 2010. *Review Pajak*. Salemba Empat, Jakarta.
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan*, Andi, Jakarta.
- Paat, Elriza. 2012. Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode *Assessment Sales Ratio* di Kecamatan Sario Kota Manado. Fakultas Ekonomi Universitas Sam Ratulangi, Manado. *Skripsi*. <http://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&cad=rja&uact=8&ved=OCDoQFjAE&url=http%3A%2F%2Fjournal.unsrat.ac.id%2Findex.php%2Femba%2Farticle%2Fdownload%2F2917%2F2468&ei=f9bVfv7Lc2ruQSRtoDABg&usq=AFOjCNHITELIXs34dmjfiVlaKsNmWMhgEA&bvm=bv.93756505.d.c2E>. Diakses 25 Februari 2015. Hal 1-11.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1994. Undang-Undang No.12 Tahun 1994 *Tentang Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta.
- Prawoto, Agus. 2011. *Penilaian Pajak Bumi Bangunan Perdesaan & Perkotaan*. BFPPE, Yogyakarta.
- Resmi, Siti. 2011. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Salemba Empat, Jakarta.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Bisnis*. Alfabeta, Bandung.
- Sunyoto, Danang. 2013. *Metodologi Penelitian Akuntansi*. PT. Refika Aditama, Bandung.
- 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](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.
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia Edisi Revisi 2011*. Salemba Empat, Jakarta.