

ANALISIS PENETAPAN NJOP TERHADAP HARGA PASAR DENGAN METODE ASSESSMENT SALES RATIO DALAM KAITANNYA DENGAN POTENSI PAJAK BUMI (Studi Kasus Tanah di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan)

Oleh:
Sally Nur Auliani¹⁾, Kamio¹⁾, Supadi¹⁾

¹⁾ Fakultas Ekonomi Universitas Jenderal Soedirman
E-mail : helioshash_sally@rocketmail.com

ABSTRACT

This research entitled "Analysis of Sales Worth for Taxable Properties Decision on Market Price with Assessment Sales Ratio Method in Accordance with Property Tax (Case Study in North Serpong Sub District South Tangerang City)". The research aims to know whether assessment sales ratio has already appropriate with Property Tax Director decision, to know property tax potential that still can be collected by Regional Government, and to know whether Sales Worth for Taxable Properties has been equalize in all North Serpong Sub District area, in South Tangerang City. The research location was in North Serpong Sub District by using data of Sales Worth for Taxable Property and market price of land from 70 transactions in 2011. Descriptive was this research method by using simple random sampling as sampling method. By using assessment sales ratio analysis, central tendency, disperse coefficient measurement, and variation coefficient. The result shows that ASR value = 65.2%, which means ASR was not appropriate with standard from Property Tax Director and there was property tax potential for 14.8% up to 34.8% or for about Rp. 48,009,940.80 up to Rp. 113,099,860.80. COD variability measurement was 26.26% and COV was 34.51%, it means Sales Worth for Taxable Property of land in North Serpong Sub District was in unbalance standard. The implication was market price of land as the basic of Sales Worth for Taxable Property was dynamic and up-to-date, thus Serpong Tax Office Service (KPP) Pratama should making list of data, estimation, and reviewing individually. SO, the renewing and adjustment toward Sales Worth for Taxable Property decision based on market price should be observed to increase the property tax potential, and Serpong KPP Pratama should add estimating and data collecting officer in the field to balance the standard of decision on Sales Worth for Taxable Property.

Keywords: Assessment Sales Ratio, COD, and COV

PENDAHULUAN

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 kenaikan permintaan tersebut, maka harga properti cenderung meningkat.

Secara fisik, tanah dapat didefinisikan sebagai permukaan bumi bersama-sama dengan tubuh bumi yang berada di bawahnya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya wajib untuk menyerahkan sebagian kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB diarahkan kepada tujuan untuk menggali dan memperkuat potensi sumber penerimaan daerah yang stabil dan dapat diandalkan untuk membiayai pembangunan daerah.

Dasar yang digunakan untuk mengenakan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Saat ini hampir seluruh penilaian untuk pengenaan PBB

dilakukan secara massal (*mass appraisal*), sedangkan penilaian yang dilaksanakan secara individual (*individual appraisal*) masih sedikit. Keadaan ini disebabkan kurangnya tenaga dan biaya serta wilayah objek pajak yang luas dan besarnya jumlah objek pajak.

Dalam penentuan NJOP tanah terjadi tarik-menarik antara aturan teknis dengan keyakinan masyarakat sehingga timbul keraguan dalam menerapkan analisis NJOP tanah sesuai dengan harga pasar, menyebabkan terjadinya kesenjangan antar NJOP tanah yang ditetapkan dengan harga pasar yang ada. Studi *Assessment Sales Ratio* sebagai salah satu alat yang dapat digunakan secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan PBB, baik itu menyangkut penetapan, keseragaman, maupun keadilan. Rasio yang sering digunakan dalam bidang penilaian properti untuk kepentingan perpajakan adalah *Assessment Sales Ratio* (ASR) yang merupakan perbandingan antara NJOP sebagai nilai properti yang ditetapkan terhadap harga pasar (*Market Price*).

Tabel 1. Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Serpong Utara

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)
1.	Lengkong Karya	210
2.	Jelupang	126
3.	Pondok Jagung	209
4.	Pondok Jagung Timur	225
5.	Pakulonan	279
6.	Paku Alam	281
7.	Paku Jaya	454
Jumlah		1784

Sumber : Kecamatan Serpong Utara, 2012

The International Association of Assessing Officers (IAAO) telah memberikan rekomendasi ukuran *assessment sales ratio (standar on ratio studies)* yang dapat diterima. Dengan rekomendasi ini memudahkan beberapa negara untuk menggunakan standar yang telah dikeluarkan IAAO sebagai bahan pengukur tingkat keseragaman (*uniformity*) dan keadilan (*equity*) pada pajak properti.

Serpong utara merupakan bagian dari Kota Tangerang Selatan. Perkembangan kawasan serpong utara, terutama untuk sektor perdagangan, jasa, dan perumahan bisa dikatakan yang paling pesat di Tangerang Selatan. Serpong utara merupakan kecamatan yang memiliki fasilitas yang paling lengkap, terutama dengan beroperasionalnya pengembang-pengembang besar. Adapun luas wilayah di Kecamatan Serpong Utara adalah sebagai berikut.

Dengan banyaknya pembangunan pertokoan, pusat bisnis, dan perumahan tuntutan 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.

Penentuan NJOP tanah berbeda dengan harga pasar yang ada. Hal ini disebabkan NJOP cenderung bersifat statis karena tidak selalu dilakukan penyesuaian, sedangkan harga pasar cenderung bersifat dinamis mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat.

Berdasarkan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka masalah yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Assessment Sales Ratio (ASR)* di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan sudah sesuai dengan *Assessment Sales Ratio (ASR)* yang ditetapkan oleh Direktur Pajak Bumi dan Bangunan?
2. Apakah terdapat potensi pajak bumi yang masih bisa diterima oleh Pemerintah, apabila dasar pengenaan PBB menggunakan harga pasar di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan?
3. Bagaimana keseragaman NJOP tanah di Kecamatan Sepong Utara, Kota Tangerang Selatan?

Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah *Assessment Sales Ratio* di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan sudah sesuai dengan *Assesment Sales Ratio (ASR)* yang ditetapkan oleh Direktur Pajak Bumi dan Bangunan;
2. Untuk mengetahui potensi pajak bumi yang masih diterima oleh Pemerintah, apabila dasar pengenaan PBB menggunakan harga pasar di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan;
3. Untuk mengetahui apakah NJOP tanah di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan telah ditetapkan pada tingkat penilaian yang sama/seragam.

METODE PENELITIAN

Setelah dilakukan pengumpulan dan pengolahan data, dan diperoleh NJOP tanah dan harga pasar tanah dan kemudian NJOP tanah dibandingkan dengan harga pasar tanah. Dari perbandingan tersebut diperoleh *Assessment Sales Ratio (ASR)* dari masing-masing properti. Perhitungan *Assessment Sales Ratio (ASR)* di Kecamatan Serpong Utara dilakukan dengan menggunakan Microsoft Excel 2007. Alat analisis untuk melakukan pengujian hipotesis tersebut meliputi:

1. Pengujian hipotesis pertama

Hipotesis pertama adalah "*Assessment Sales Ratio (ASR)* objek tanah di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan belum sesuai dengan yang ditetapkan oleh Direktur Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)". Pengujian ini dilakukan untuk menguji hipotesis penelitian ini yaitu bahwa penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tanah di Kecamatan Serpong Utara belum sesuai dengan harga pasarnya. Langkah-langkah pengujian *Assessment Sales Ratio (ASR)* adalah sebagai berikut:

a. Penentuan hipotesis nol dan hipotesis alternatif

Ho (Hipotesis nol) :
Assessment Sales Ratio (ASR) 80%
 Ha (Hipotesis alternatif) :
Assessment Sales Ratio (ASR) > 80%

b. Menghitung *Assessment Sales Ratio (ASR)* dengan rumus (Hartoyo,1998):

$$ASR = \frac{Ai}{Si}$$

Keterangan:

ASR = *Assessment Sales Ratio*

Ai = Nilai yang ditetapkan suatu properti (NJOP)

Si = Harga pasar tanah

c. Setelah mendapatkan angka *Assessment Sales Ratio (ASR)* dari tiap-tiap sampel maka dibuat rata-rata dari keseluruhan sampel yang didapatkan.

Kemudian disesuaikan dengan ketentuan yang ada pada Surat Edaran Dirjen Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) nomor 9/PJ.6/2003 tanggal 1 April 2003 tentang Penerapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sama dengan harga pasar yang menyatakan bahwa tingkat *Assessment Sales Ratio (ASR)* antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga pasar minimal adalah 0,80 atau 80 persen.

Kriteria penerimaan dan penolakan H_0 adalah jika rata-rata *Assessment Sales Ratio (ASR)* 0,80 maka H_0 diterima dan H_a ditolak, atau dengan kata lain *Assessment Sales Ratio (ASR)* belum sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Dirjen Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu *Assessment Sales Ratio (ASR)* antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga pasar minimal adalah 80 persen. Sebaliknya jika rata-rata *Assessment Sales Ratio (ASR)* > 0,80 maka H_0 ditolak dan H_a diterima, atau dengan kata lain *Assessment Sales Ratio (ASR)* telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Dirjen Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

2. Pengujian hipotesis kedua.

Hipotesis kedua adalah "Terdapat Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masih diperoleh Pemerintah apabila Dasar Pengenaan PBB menggunakan harga pasar". Pengujian ini dilakukan untuk menguji apakah terdapat potensi yang masih bisa diperoleh Pemerintah apabila Dasar Pengenaan PBB menggunakan harga pasar. Langkah-langkah dari pengujian ini adalah:

a. Penentuan hipotesis nol dan hipotesis alternatif.

H_0 (Hipotesis nol) : tidak terdapat potensi penerimaan PBB.

H_a (Hipotesis alternatif) : masih terdapat potensi penerimaan PBB.

b. Kriteria yang diambil untuk menerima atau menolak kedua hipotesis diatas adalah berdasarkan nilai *Assessment Sales Ratio*, apabila:

Assessment Sales Ratio (ASR) > 80 persen, maka H_0 ditolak (masih terdapat potensi penerimaan PBB).

Assessment Sales Ratio (ASR) > 80 persen, maka H_0 diterima (tidak terdapat potensi penerimaan PBB).

c. Mencari nilai rata-rata dari nilai *Assessment Sales Ratio (ASR)* atau *ASR mean*. *ASR Mean* adalah rata-rata hitung dari suatu observasi (distribusi) *ASR*.

d. Dari nilai *ASR mean*, kemudian dilakukan penghitungan untuk menghitung nominal dari potensi penerimaan PBB yang ada.

Berdasarkan Surat Edaran Direktur Pajak Bumi dan Bangunan, *ASR* yang ditetapkan itu sama dengan 80 persen. 80 persen dikurangi *ASR mean*, dan apabila tipikal rasio sama dengan 100 persen maka 100 persen dikurangi *ASR mean*. Angka yang didapat dikalikan harga pasar tanah dan dikalikan tarif tunggal PBB sebesar 0,5 persen. Untuk menghitung tersebut digunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Potensi PBB} = 0,5\% \times (15-34,8\% \times \text{NJKP})$$

3. Pengujian hipotesis ketiga

Hipotesis ketiga adalah "NJOP tanah di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan telah ditetapkan pada tingkat penilaian yang seragam". Pengukuran variabilitas digunakan untuk mengetahui tingkat keseragaman dan tingkat variabilitas penetapan NJOP tanah di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan. Disamping itu pengukuran ini berguna juga untuk melihat kinerja penilaian/ penetapan sehingga dapat diketahui apakah pada Kecamatan Serpong Utara perlu diadakan penilaian ulang atau tidak. Pengujian yang dilakukan untuk menguji penelitian ini adalah dengan menggunakan *Coefficient Of Dispersion (COD)* dan *Coefficient Of Variation (COV)*.

Langkah-langkah pengujian *COD* dan *COV* adalah sebagai berikut:

a. Penentuan hipotesis nol dan hipotesis alternatif

H_0 (Hipotesis nol) :

COD 15% dan *COV* 20%

H_a (Hipotesis alternatif) :

COD > 15% dan *COV* > 20%

b. Kriteria yang diambil adalah sebagai berikut:

COD 15% dan *COV* 20%, maka H_0 diterima (NJOP tanah ditetapkan pada tingkat penilaian yang seragam).

COD > 15% dan *COV* > 20%, maka H_0 ditolak (NJOP tanah ditetapkan pada tingkat penilaian yang tidak seragam).

c. Menghitung tendensi sentral dan koefisien variabilitas

Mean (rata-rata hitung); yaitu total nilai dari *Assessment Sales Ratio (ASR)* dibagi dengan jumlah observasi. Secara matematis, cara perhitungannya sebagai berikut:

$$ASR\ Mean = \frac{\sum(Ai/Si)}{n}$$

Keterangan:

Ai/Si = Jumlah seluruh rasio

N = Ukuran sampel.

Median (nilai tengah); yaitu angka tengah yang diperoleh apabila data disusun dari nilai terendah hingga nilai tertinggi. Nilai ini berhubungan dengan posisi sentral yang dimilikinya dalam sebuah distribusi.

Koefisien Dispersi (*Coefficient Of Dispersion*); menurut Rossini dan Paul Kershaw (dalam jurnal Novie dan Amelia Sandra,2010) koefisien dispersi adalah ukuran keseragaman dengan menggunakan nilai median. Semakin rendah COD, semakin baik penentuan NJOP-nya. Hal ini berarti properti-properti (objek pajak) yang serupa telah ditentukan NJOP nya pada suatu tingkat akurasi yang relatif sama. Analisis ini digunakan untuk mengetahui besarnya penyimpangan yang terjadi dalam menentukan besarnya NJOP dengan menggunakan perhitungan COD (*Coefficient Of Dispersion*) dengan tidak memerlukan asumsi kenormalan distribusi. Seperti ditunjukkan oleh rumus berikut:

$$COD = \frac{100}{A/Smd} \left[\frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{Ai}{Si} - A/Smd \right)^2}{n-1} \right]$$

Keterangan:

A/Smd = *Median Assessment Sales Ratio*

Ai/Si = *Tingkat Assessment Sales Ratio*

n = Jumlah sampel

= *Deviasi Absolut*

Perhitungan dilakukan dengan cara membagi rata-rata deviasi absolut dengan rasio *median* lalu dikalikan dengan 100%. Rata-rata deviasi absolut didapat dengan cara mengurangi rasio *median* dari setiap rasio sampel, menjumlahkan hasilnya tanpa menghiraukan nilai positif atau negatif, lalu membaginya dengan jumlah sampel.

Kriteria COD untuk menentukan NJOP berdasarkan Direktur Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- i. COD 15% : tingkat keseragaman penentuan NJOP adalah tinggi, menghasilkan kualitas yang baik dalam melakukan penilaian untuk penentuan NJOP.
- ii. COD 15% : tingkat keseragaman penentuan NJOP adalah rendah, menghasilkan kualitas yang buruk dalam

melakukan penilaian untuk penentuan NJOP.

Koefisien Variasi (*Coefficient of Variation*); menurut Rossini dan Paul Kershaw (dalam jurnal Novie dan Amelia Sandra,2010), koefisien variasi adalah ukuran keseragaman dengan menggunakan nilai mean. Semakin rendah COV, semakin baik penentuan NJOP nya berarti properti-properti (objek pajak) yang serupa telah ditentukan NJOP nya pada suatu tingkat akurasi yang relatif sama. Aturan umum sehubungan dengan tingkat COV adalah bahwa keseragaman penentuan nilai dapat dikatakan baik jika COV sama atau kurang dari 20%. Untuk mengetahui COV, maka dapat digunakan rumus sebagai berikut:

$$COV = \frac{100}{A/Sme} \times \sqrt{\frac{\sum_{i=0}^n \left(\frac{Ai}{Si} - \frac{A}{Sme} \right)^2}{n-1}}$$

Keterangan:

Ai/Si = *Tingkat Assessment Sales Ratio*

A/Sme = *Tingkat Assessment Sales Ratio rata-rata*

n = *Jumlah sampel*

COV dihitung dengan cara membagi standar deviasi dengan mean rasio dan mengalikannya dengan 100%. Varians diperoleh dengan cara mengurangi mean rasio dari setiap rasio, mengkuadratkan selisihnya, menjumlahkan selisih yang telah dikuadratkan, dan membaginya dengan jumlah sampel dikurangi satu. Standar deviasi dihitung dengan mengakarkan varians. Aturan umum yang dijadikan standar dalam perhitungan Direktur Pajak Bumi dan Bangunan, COD dan COV adalah:

- i. Penentuan NJOP dikatakan seragam jika COD 15% dan COV 20%.
- ii. Penentuan NJOP dikatakan kurang seragam jika COD 15% dan COV 20% atau COD 15% dan COV 20%.
- iii. Penentuan NJOP dikatakan tidak seragam, jika COD > 15% dan COV > 20%.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembuktian hipotesis analisis *Assessment Sales Ratio* di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan dalam penelitian ini menggunakan program Excel 2007. Dengan menggunakan *Simple Random Sampling*, jumlah sampel yang terpilih sebanyak 70 transaksi.

1. Pengujian hipotesis pertama

Hipotesis Pertama adalah "*Assessment Sales Ratio (ASR)* objek tanah di Kecamatan Serpong Utara belum sesuai dengan yang ditetapkan oleh Direktur Pajak Bumi dan

Bangunan. Pengujian analisis ini membutuhkan data harga pasar objek tanah di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan dan data tentang Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

$$ASR = \frac{45,64}{70} = 0,652$$

Kemudian setelah melakukan perhitungan *Assessment Sales Ratio* (ASR) didapatkan angka rata-rata *Assessment Sales Ratio* (ASR) sebesar 65,2 persen. Jika melihat kriteria penerimaan hipotesis pertama maka H_0 diterima dan H_a ditolak karena rata-rata *Assessment Sales Ratio* (ASR) 0,80 atau dengan kata lain *Assessment Sales Ratio* (ASR) di Kecamatan Serpong Utara belum sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Direktur Pajak Bumi dan Bangunan yang menyatakan bahwa tingkat *Assessment Sales Ratio* (ASR) antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga pasar minimal 80 persen.

2. Pengujian hipotesis kedua

Hipotesis kedua adalah "Terdapat potensi pajak bumi yang masih bisa diperoleh Pemerintah apabila Dasar Pengenaan PBB menggunakan harga pasar. Pada hipotesis ini, disebutkan bahwa terdapat potensi pajak bumi yang masih dapat diperoleh Pemerintah apabila Dasar Pengenaan PBB yang digunakan adalah harga pasar, dengan persyaratan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) memiliki nilai yang lebih kecil dari harga pasarnya.

Dengan melihat data yang diperoleh pada hipotesis pertama, dapat diketahui nilai rata-rata *Assessment Sales Ratio* (ASR) yaitu sebesar 65,2 persen. Hal ini berarti bahwa pada hipotesis kedua, H_0 ditolak dan H_a diterima. Dengan kata lain terdapat terdapat potensi pajak bumi yang masih bisa diperoleh Pemerintah apabila Dasar Pengenaan PBB menggunakan harga pasar, dan juga rata-rata nilai NJOP pada objek tanah di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan masih lebih kecil daripada harga pasarnya dan masih dibawah ketentuan yang ada pada Surat Edaran Direktur PBB nomor 9/PJ.6/2003 tanggal 1 April 2003 tentang Penerapan NJOP sama dengan harga pasar yang menyatakan bahwa tingkat ASR antara NJOP dan harga pasar minimal adalah 80 persen. 80 persen dikurangi ASR mean yaitu 80 persen – 65,2 persen = 14,8 persen, dan apabila tipikal rasio sama dengan 100 persen maka 100 persen dikurangi ASR mean yaitu 100 persen – 65,2 persen = 34,8 persen. Hal ini juga berarti masih terdapat potensi penerimaan PBB atas 70 sampel yang diambil yaitu sebesar 14,8 sampai dengan 34,8 persen atau sebesar Rp48.099.940,8 sampai dengan Rp113.099.860,8. Hasil nominal sebesar itu berasal dari perhitungan dibawah ini:

$$\begin{aligned} \text{Potensi pajak bumi } & 14,8 \text{ persen} \\ & = 0,5\% \times (14,8\% \times \text{Rp}64.999.920.000) \\ & = \text{Rp}48.099.940,8 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Potensi pajak bumi } & 34,8 \text{ persen} \\ & = 0,5\% \times (34,8\% \times \text{Rp}64.999.920.000) \\ & = \text{Rp}113.099.860,8 \end{aligned}$$

3. Pengujian hipotesis ketiga.

Hipotesis ketiga adalah "NJOP di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan telah ditetapkan pada tingkat penilaian yang seragam". Pengukuran tendensi sentral dan variabilitas dengan menggunakan data rasio diolah menggunakan *Microsoft Excel 2007*. Langkah-langkah dari pengujian ini adalah:

Mean

Merupakan rata-rata hitung dari jumlah total *assessment sales ratio* dengan jumlah objek pajak yang diteliti (sampel). Berikut ini perhitungan *mean* dari *assessment sales ratio*:

$$ASR\text{Mean} = \frac{45,64}{70} = 0,652$$

Median

Merupakan nilai tengah dari rasio-rasio tersebut.. Diketahui *ASRmedian* sebesar 0,636. Angka ini didapat dari mengurutkan ASR tiap sampel dari yang terkecil hingga yang terbesar, nilai yang ditengah merupakan *median*. Karena sampel berjumlah genap yaitu 70 sampel, maka setelah diurutkan didapat ASR = 0,633 dan 0,639 yang berada ditengah (urutan ke-35 dan ke-36). Jadi kedua ASR ini ditambah dan dibagi dua, sehingga didapat hasil 0,636.

Pengukuran Variabilitas

Pengukuran variabilitas digunakan untuk mengetahui tingkat keseragaman penetapan NJOP di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan. Disamping itu, pengukuran ini juga berguna untuk melihat kinerja penilaian atau penetapan sehingga dapat diketahui apakah perlu penilaian ulang di Kecamatan Serpong Utara atau tidak. Hasil pengukuran variabilitas dengan menggunakan perhitungan COD adalah 26,26 persen. Yang dihitung dengan cara membagi rata-rata deviasi absolut dengan rasio *median* lalu dikalikan 100 persen. Rata-rata deviasi absolut didapat dengan cara mengurangkan rasio *median* dari setiap rasio sampel, menjumlahkan hasilnya dengan tidak menghiraukan nilai positif atau negatif, lalu membaginya dengan jumlah sampel.

$$\text{Rata-rata deviasi absolut} = \frac{11,726}{70} = 0,167$$

$$COD = \frac{0,167}{0,636} \times 100 \text{ persen} = 26,26 \text{ persen.}$$

Perhitungan COD secara lengkap dapat dilihat pada lampiran 3, sedangkan COV dapat dihitung dengan cara membagi standar deviasi dengan *mean* rasio dan

mengalikannya dengan 100 persen. Varians diperoleh dengan cara mengurangi *mean* rasio dari setiap rasio, mengkuadratkan selisihnya, menjumlahkan selisih yang telah dikuadratkan, dan membaginya dengan jumlah sampel dikurangi satu. Standar deviasi dihitung dengan mengakarkan varians.

$$\text{Varians} = \frac{3,488}{70-1} = 0,050550$$

$$\text{Standar deviasi} = \sqrt{0,050550} = 0,225$$

$$\text{COV} = \frac{0,225}{0,652} \times 100 \text{ persen} = 34,51 \text{ persen.}$$

Dengan melihat hasil perhitungan, didapat hasil penetapan NJOP di Kecamatan Serpong Utara tidak seragam, terlihat dari nilai *COD* sebesar 26,26 persen lebih besar dari 15 persen dan *COV* sebesar 34,51 persen lebih besar dari persen. Dari uji hipotesis ini, didapatkan bahwa H_0 ditolak, dan kita menerima H_a .

KESIMPULAN

1. Nilai *Assessment Sales Ratio* sebesar 65,2 persen menunjukkan H_0 diterima dan H_a ditolak atau *Assessment Sales Ratio* objek tanah di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan belum sesuai dengan yang ditetapkan oleh Direktur Pajak Bumi dan Bangunan yaitu penetapan Nilai Jual Objek Pajak minimal 80 persen dari harga pasar.
2. Apabila Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan harga pasar menunjukkan H_0 ditolak dan H_a diterima yaitu masih terdapat Potensi Pajak Bumi sebesar 14,8 persen (apabila *assessmentratio* minimal 80 persen sesuai dengan yang ditetapkan oleh Direktur Pajak Bumi dan Bangunan) dan sebesar 34,8 persen (apabila *assessment sales ratio* sama dengan 100% atau sama dengan 1). Nilai Potensi Pajak Bumi yang masih bisa diterima oleh Pemerintah adalah sebesar 14,8 sampai dengan Rp48.099.940,8 sampai dengan Rp113.099.860,8.
3. Nilai pengukuran variabilitas, persentase *COD* sebesar 26,26 atau lebih besar dari 15 persen dan *COV* sebesar 34,51 atau lebih besar dari 20 persen, sehingga H_0 ditolak, dan kita menerima H_a . NJOP tanah di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan ditetapkan pada tingkat penilaian yang tidak seragam.

IMPLIKASI

1. Karena harga pasar sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak bersifat dinamis,

maksudnya selalu mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat, maka hendaknya KPP Pratama Serpong melakukan pendataan, penilaian, dan pengkajian ulang secara individual objek pajak sehingga data harga pasar diperoleh lebih *up to date*.

2. Pembaharuan dan Penyesuaian kembali atas penetapan Nilai Jual Objek Pajak terhadap harga pasar perlu dicermati lagi untuk meningkatkan potensi pajak bumi khususnya di Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan.
3. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong harus menambah petugas penilai dan pendata di lapangan, supaya penetapan Nilai Jual Objek Pajak tanah dapat dinilai seragam.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi, Sapri. 2006. Analisis Assesment Ratio dalam Penetapan PBB di Kotamadya Bogor. *Jurnal Survey dan Penilaian Properti*. Vol. 50. Bogor.
- Eckert. J.K.1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. IAAO, Chicago Illionis.
- Hartoyo, 1998, *Assessment Sales Ratio Suatu Alat Pengukur Kinerja Penilaian dalam Pelaksanaan PBB*. Modul Penilaian II. Jakarta.
- International Association of Assessing Officers. 2010. *Standard on Ratio Studies*, Missouri: International Association of Assessing Officers.
- Sumitro. 2006. *Analisis Assessment Sales Ratio sebagai Alat Uji Akurasi Penetapan NJOP Bumi di Kota Watampone*. Jurnal Survey dan Penilaian Properti vol 50. Watampone.
- Suparmoko. 2000. *Keuangan Negara dalam Teori danPraktek*. BPFE, Edisi 5. Yogyakarta.
- Supranto, J. 2000. *Statistik Teori dan Aplikasi*. Jilid 1. Edisi Keenam. Erlangga. Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan. 1995. *Metodelogi Penelitian Survai*. LP3ES. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1985. *Undang-undang No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.

Pemerintah Republik Indonesia. 1994. *Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan.*

Pemerintah Republik Indonesia. 2003. *Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB Nomor: SE-09/PJ/6/2003 Tentang Penerapan NJOP sama dengan Nilai Pasar.*

Rossini, Peter, dan Paul Kershaw (2006), *Can a Hybrid Automated Valuation Model Outperform Individually Assessed Capital and Site Values*, Centre for Regulation and Market Analysis (CRMA) University of South Australia, sumber: http://www.ppress.net/papers/Rossini_Testing_Hybrid_Automated_Valuation.pdf (diakses 10 Juni 2012).

