

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

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 (Zulvia, 2013). Seperti halnya di kota Ponorogo yang saat ini mengalami perkembangan yang pesat terutama pada bidang properti.

Berdasarkan UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 yang menyatakan bahwa 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. Pajak yang dikenakan bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya disebut Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (UU No. 12, 1994).

Selama ini, pengenaan PBB lebih banyak didasarkan dari hasil penilaian secara massal (*mass appraisal*) sedangkan penilaian secara individual (*individual appraisal*) masih sedikit. Keadaan ini disebabkan kurangnya tenaga dan biaya serta wilayah objek pajak yang luas dan besarnya jumlah objek pajak. Penilaian

secara massal memiliki kelemahan, yaitu mengakibatkan kurang akuratnya data dan kurang beragamnya tingkat penilaian dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Zulvia, 2013).

Pengertian Nilai Jual Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 1 Ayat 3 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Sedangkan pada pasal 6 ayat 2 dinyatakan bahwa besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk obyek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya (UU No. 12, 1985).

Peraturan tersebut sama halnya dengan peraturan dalam PSAK 68 yakni harga pasar aktif (*quoted market price*) adalah nilai wajar terbaik yang memenuhi hirarki tertinggi (level 1). Namun bila pasar aktif tidak tersedia, maka hirarki nilai wajar PSAK 68 mengizinkan turun ke pengukuran level 2 atau bahkan ke level 3 (yang terendah). Level 2 menggunakan harga input berupa harga transaksi aset serupa yang mirip, atau harga kuotasian aset identik di pasar yang tidak aktif, atau harga input lainnya yang masih bisa diobservasi (IAI, 2013).

Berdasarkan interview dengan seorang konsultan yang sering menangani masalah jual beli tanah di Ponorogo menyatakan bahwa permasalahan yang sering terjadi adalah secara keseluruhan tingkat *Assessment Ratio* tanah di Kabupaten

Ponorogo masih lebih rendah dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak. Ketetapan Dirjen Pajak, yang tertuang dalam SE-09/PJ.06/2003 menyatakan bahwa *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah adalah minimal 80% (Kemenkeu RI Dirjen Pajak, 2003). Pernyataan tersebut diperkuat dengan fakta yang ada di lapangan berupa data harga NJOP yang tercantum di SPPT PBB tahunan yang dibandingkan dengan harga pasar sesungguhnya. Harga NJOP masih jauh dibawah harga pasar tanah, sehingga tingkat *assessment sales ratio* masih rendah. Hal ini mengindikasikan adanya potensi pajak yang masih dapat digali oleh KPP Pratama Ponorogo dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi.

Sebagaimana tertulis dalam Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-01/PJ.6/2002, studi tentang *Assessment Sales Ratio* diekspektasikan dapat memberi kontribusi secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan, baik itu menyangkut penetapan NJOP, keseragaman maupun keadilannya (Kemenkeu RI Dirjen Pajak, 2002). Selain itu, dapat juga digunakan untuk mengidentifikasi berbagai permasalahan seputar analisis pasar, penyelesaian keberatan prosedur penilaian dan masalah lainnya (Zulvia, 2013). Analisis penentuan NJOP tanah dimaksudkan untuk melihat tingkat penerapan NJOP tanah terhadap nilai pasar yang berlaku (Zulvia, 2013). Dengan latar belakang tersebut, maka penelitian tentang *Assessment Sales Ratio* dalam penentuan NJOP tanah penting untuk dilakukan terutama untuk daerah yang termasuk dalam wilayah di Ponorogo.

Kecamatan Ponorogo merupakan daerah yang mengalami perkembangan pesat dibandingkan dengan kecamatan-kecamatan lain yang berada di Kabupaten

Ponorogo. Hal ini dapat dibuktikan dengan data riil dari Kantor Badan Pusat Statistik pada tabel berikut:

Tabel 1.1 Perkembangan Wilayah di Kabupaten Ponorogo Tahun 2014

No.	Kecamatan	Jumlah RS (Unit)	Industri Formal		Kepemilikan SIUP (Lembar)			Sertifikat Hak Atas Tanah (Lembar)
			Unit	Tenaga Kerja (Orang)	Kecil	Menengah	Besar	
1	Ngrayun	-	31	31	13	-	-	5.062
2	Slahung	-	23	192	31	5	-	7.922
3	Bungkal	-	33	274	25	7	-	15.688
4	Sambit	-	19	207	24	2	-	7.736
5	Sawoo	-	10	64	25	2	-	12.954
6	Sooko	-	8	58	14	1	-	4.178
7	Pudak	-	4	25	10	1	-	1.693
8	Pulung	-	12	207	68	5	-	10.946
9	Mlarak	-	14	128	27	2	-	10.097
10	Siman	-	28	251	68	11	-	12.866
11	Jetis	-	15	197	33	5	-	8.103
12	Balong	-	26	455	32	2	-	9.651
13	Kauman	-	30	292	62	16	-	12.325
14	Jambon	-	13	72	20	5	-	6.822
15	Badegan	-	7	22	17	3	-	4.330
16	Sampung	-	14	169	29	1	-	12.451
17	Sukorejo	-	31	235	26	2	-	7.713
18	Ponorogo	6	208	1.983	255	56	1	25.520
19	Babadan	-	84	1.291	24	10	1	16.967
20	Jenangan	-	28	267	52	4	-	13.782
21	Ngebel	-	6	32	15	-	-	3.310

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2015

Berdasarkan data tabel diatas dapat dilihat bahwa Kecamatan Ponorogo memiliki perkembangan ekonomi yang lebih pesat dibandingkan kecamatan lain. Kecamatan Ponorogo selalu memiliki jumlah tertinggi di berbagai sektor yang dapat mengindikasi perkembangan perekonomian suatu daerah..

Dengan banyaknya pembangunan pertokoan, pusat bisnis dan perumahan 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 (Auliani dkk, 2012). Dengan demikian perlu dilakukan uji keakuratan penetapan NJOP tanah dengan nilai pasarnya di Kecamatan Ponorogo. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar rasio atau perbandingan antar desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Ponorogo serta keseragaman maupun keadilan dalam penetapan NJOP tersebut.

Pada penelitian yang dilakukan Zulvia (2013) menyatakan bahwa penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah berbeda dengan nilai pasar yang ada. Hal ini disebabkan karena NJOP cenderung bersifat statis karena tidak selalu dilakukan penyesuaian, sedangkan nilai pasar cenderung bersifat dinamis mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat. Masalah yang mendasar seperti inilah yang terjadi di Kecamatan Ponorogo, sehingga perlu diteliti tingkat akurasi penetapan NJOP bumi terhadap nilai pasar untuk mengetahui apakah hasil rasio kurang baik atau di bawah standar dari yang sudah ditentukan.

Hal ini sesuai dengan penelitian terdahulu Suryawati dkk. (2010) yang berjudul Analisis Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Pajak Bumi terhadap Nilai Pasar dengan Menggunakan Metode *Assessment Sales Ratio* yang menyimpulkan bahwa *Assessment Ratio* pada masing-masing Kelurahan di Kecamatan Kamal masih di bawah dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak minimal sebesar 80%. Kelurahan yang memiliki tingkat *Assessment Ratio*

terendah adalah Desa Tajungan sebesar 0,32, sedangkan *Assessment Ratio* tertinggi dicapai oleh Desa Banyuajuh sebesar 0,79, Telang sebesar 0,75, dan Gili Timur sebesar 0,75. Dari hasil tersebut dapat diartikan bahwa penetapan NJOP masih *Under Assessment* atau nilai NJOP masih berada dibawah nilai atau harga pasar sesungguhnya.

Berdasarkan hasil pengukuran tendensi sentral diperoleh nilai *mean/median* sebesar 0,44 (44%) memberi 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. *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. (Suryawati dkk, 2010).

Sedangkan hasil penelitian Elriza (2012), tentang Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar dengan Metode *Assessment Sales Ratio* di Kecamatan Sario Kota Manado. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa *Assessment Sales Ratio* pada Kecamatan Sario lebih tinggi dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak. Hasil pengukuran tendensi sentral memberikan indikasi bahwa dalam menentukan NJOP terjadi *Under-Assessment*. Hal ini berarti bahwa penetapan NJOP tanah kosong masih berada di bawah nilai pasar.

Menurut Zulvia (2013) dalam Analisa Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi terhadap Nilai Pasar dengan Metode *Assessment*

Sales Ratio menyimpulkan bahwa dari hasil perbandingan penetapan tingkat akurasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap harga pasar maka terdapat dua kawasan yaitu kawasan strategis dan non strategis dimana tingkat keakuratan untuk kawasan strategis adalah $> 50-70\%$ sedangkan untuk kawasan non strategis $< 50\%$.

Menurut Wakas dkk. (2015) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi di Kecamatan Mapanget Kota Manado menyimpulkan bahwa *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 ada pula (AR) yang lebih tinggi. Untuk *Assessment Ratio* (AR) terendah terdapat di Kelurahan Buha, dan yang tertinggi di Kelurahan Kairagi Dua.

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 (Wakas dkk, 2015).

Sedangkan penelitian Samrotun (2013) dalam Tingkat Akurasi Nilai Jual Obyek Tanah (NJOP) di Kabupaten Boyolali dengan Metode *Assesment Sales Ratio* menyimpulkan hasil pengukuran *Assessment Ratio* menunjukkan bahwa

kinerja penilaian yang telah dilakukan belum optimal, namun demikian nilai tersebut masih dalam batas wajar apabila menggunakan standar yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan juga IAAO. Nilai *Mean* pada tahun 2010 sampai dengan 2012 mengindikasikan bahwa penilaian NJOP berada di bawah nilai pasarnya. Hasil pengujian tingkat keseragaman menunjukkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan pada tingkat yang seragam dan nilai tersebut juga menunjukkan kualitas penilaian yang baik.

Sedangkan penelitian Purnomo dan Sabijono (2016) dalam Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi pada PT. Ciputra Internasional Manado Tahun 2015 dari hasil studi rasio, diketahui bahwa *Assessment Ratio* pada perumahan Citraland lebih rendah dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak sebesar 61,2% atau terjadi *Under Assessment*. Berdasarkan hasil pengukuran tendensi sentral diperoleh nilai mean/median sebesar 0,759 (75,9%) memberikan indikasi bahwa dalam menentukan NJOP terjadi regresifitas. Jika dikaitkan dengan standar yang diberikan IAAO, maka nilai tersebut tidak sesuai dengan standar yang sah (berada di interval rasio 0,90-110%) yang berarti bahwa penetapan NJOP masih berada dibawah nilai pasar.

Menurut Auliani dkk. (2012) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Penetapan NJOP terhadap Harga Pasar dengan Metode *Assessment Sales Ratio* dalam kaitannya dengan Potensi Pajak Bumi menyimpulkan bahwa hasil Nilai *Assessment Sales Ratio* belum sesuai dengan yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan. 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% (apabila *assessment ratio* minimal 80% sesuai dengan yang ditetapkan oleh Direktur Pajak Bumi dan Bangunan) dan sebesar 34,8% (apabila *assessment sales ratio* sama dengan 100%) atau sama dengan nilai potensi pajak bumi yang masih bisa diterima oleh Pemerintah adalah sebesar 14,8 s/d 34,8% atau sebesar Rp 48.099.940,8 sampai dengan Rp 133.099.860,8. Nilai pengukuran variabilitas memberikan kesimpulan bahwa NJOP tanah di Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan ditetapkan pada tingkat penilaian yang tidak seragam.

Berdasarkan uraian diatas peneliti mengambil judul Analisis Metode *Assessment Sales Ratio* dalam Menentukan NJOP Bumi dan Implikasinya terhadap Potensi Penerimaan PBB (Studi di Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo).

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut: Bagaimana potensi penerimaan PBB yang masih bisa diterima oleh pemerintah daerah Ponorogo apabila penetapan NJOP menggunakan harga pasar?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah: Untuk mengetahui potensi penerimaan PBB yang masih bisa diterima oleh pemerintah daerah Ponorogo apabila penetapan NJOP menggunakan harga pasar.

1.3.2. Manfaat Penelitian

a. Bagi Universitas

Sebagai tambahan referensi permasalahan yang ada di Kabupaten Ponorogo serta referensi bagi pihak perpustakaan sebagai bahan bacaan yang dapat menambah ilmu pengetahuan bagi pembaca.

b. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Ponorogo

Sebagai bahan pertimbangan serta sumber masukan yang bermanfaat bagi pengambil kebijakan, terutama yang berkaitan dengan upaya peningkatan pendapatan daerah Kabupaten Ponorogo.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Sebagai referensi untuk melakukan penelitian serupa dengan jangkauan yang lebih luas dan sudut pandang yang berbeda.

d. Bagi Peneliti

Sebagai sarana pembelajaran dan pengaplikasian teori yang telah didapatkan selama perkuliahan.

