

ANALISIS ASSESSMENT RATIO NILAI JUAL OBYEK PAJAK (NJOP) TANAH

Djasmanuddin

Akademi Akuntansi YKPN

email: djasmanuddinkasim@yahoo.com

ABSTRACT

This research observed assessment ratio, a study about ratio between values for tax purpose with its market value, one of the use of assessment ratio was for assessment preservation at degree/level which was may accepted (uniformity), area/location determination for reappraisal (revaluation) and justice protection (equity) in determining the PBB. This research employed transversal data in the form of the Sales Value of Tax Object for the year 2008 – 2009 in Tegal, which specified by the office of service of land tax and building of Tegal city. This conclusion taken from the research assessment ratio in Property Village Group and Property Housing Group and did not stay uniform. The average (mean) assessment ratio in the second group to leaning regressive character and stay under market value or underassessment.

Keyword: Assessment ratio, Sales Value of Tax Object, PBB,

PENGANTAR

Pajak sebagai sumber pendapatan negara memberikan sumbangan yang sangat penting dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Sumbangan terbesar APBN yang merupakan sumber pembiayaan negara ditopang oleh pajak, dan merupakan sumber pendapatan yang paling penting. Salah satu jenis pajak yang diterapkan di Indonesia adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pasal 1 Undang-Undang No.12 tahun 1985, jo UU No. 12 tahun 1994 menyebutkan bahwa yang dimaksud bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Masalah mendasar yang muncul berkaitan dengan PBB adalah masalah keadilan. Keadilan dalam menetapkan pajak menurut Musgrave (1983) dibedakan dalam dua klasifikasi yaitu keadilan horizontal (*horizontal equity*) apabila wajib pajak dengan kemampuan membayar yang sama dikenakan beban pajak yang sama pula dan keadilan vertikal (*vertical equity*) apabila wajib pajak yang mempunyai kemampuan yang berbeda dikenakan beban pajak yang berbeda pula. Kedua kriteria keadilan baik horizontal maupun vertikal sama pentingnya, oleh karena itu pengabaian salah satunya akan menyebabkan hilangnya esensi keadilan bahkan akan menciptakan ketidakadilan yang baru dan bukannya telah menciptakan suatu keadilan. Misalnya, pajak pendapatan dengan tarif progresif

mungkin memenuhi syarat dari sisi keadilan vertikal tetapi dalam keadilan horizontal memang sulit penerapannya karena persoalan teknis administratif perpajakan yang masih dalam tahap pertumbuhan (lihat Suharno, 2003:10)

PBB merupakan salah satu jenis pajak obyektif yang mendasarkan pengenaannya pada nilai pasar (*market value*) obyek yang bersangkutan. Nilai pasar yang dimaksud di sini adalah ekuilibrium antara pembeli dan penjual yang melakukan transaksi dalam kondisi pasar yang wajar, sedangkan nilai penetapan pajaknya (*assessment value*) atau NJOP ditetapkan berdasarkan peraturan atau undang-undang yang berlaku sesuai dengan tujuan pengenaan pajak.

Nilai pasar yang paling tepat adalah harga transaksi sebuah barang, tetapi karena sebuah barang belum tentu ditransaksikan pada suatu waktu tertentu, maka penentuan nilai pasar dilakukan secara perkiraan atau estimasi saja. Pada prakteknya NJOP yang ditetapkan tidak selalu sama dengan nilai pasarnya. NJOP ditetapkan lebih tinggi atau lebih rendah dari nilai pasarnya. Hal ini menimbulkan masalah karena wajib pajak kemudian membayar pajak tidak dalam jumlah yang seharusnya, yaitu dapat lebih tinggi dan dapat pula lebih rendah dari nilai pasarnya.

Di Kota Tegal, perkembangan pembangunan fisik dan ekonomi yang cepat pada beberapa wilayah di Kota Tegal menyebabkan nilai pasar meningkat dengan cepat, sedangkan penetapan NJOP oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tegal tidak dilaksanakan setiap tahun melainkan tergantung kebutuhan. Hal ini menyebabkan NJOP pada wilayah tersebut berada di bawah harga pasarnya.

Studi tentang *assessment ratio* bertujuan untuk membandingkan NJOP dengan nilai pasarnya. Studi *assessment ratio* adalah alat yang fleksibel yang dapat menyediakan keterangan yang bermanfaat untuk bermacam-macam kegunaan. Menurut IAAO (1999:8), *assessment ratio* memiliki berbagai kegunaan salah satunya yaitu menyediakan informasi yang berharga tentang kualitas kinerja penetapan. Untuk suatu wilayah tertentu yang memiliki hasil penilaian yang tidak baik akan menjadi sasaran penilaian ulang atau langkah-langkah perbaikan lainnya. Berdasarkan latar belakang diatas, maka dirumuskan suatu permasalahan yaitu dalam penetapan pajak (NJOP) bagi obyek pajak oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tegal di Kota Tegal kurang memenuhi unsur keadilan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang terkait.

LANDASAN TEORI

Pajak properti

Pajak properti dalam hal ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan adalah salah satu jenis pajak Pusat yang dikenakan atas Bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang- Undang No. 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Beberapa hal penting yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah (Harjanto,1999:18-25):

1. subjek pajak, adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan, memperoleh manfaat atas bangunan;
2. objek pajak, adalah bumi dan/atau bangunan. Pengertian bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, yaitu meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut dalam wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan;

3. tarif Pajak Bumi dan Bangunan adalah 0,5 persen;
4. dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dengan memperhatikan:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya;
 - b. nilai perolehan baru;
 - c. penentuan nilai jual objek pengganti;
 - d. harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
5. dasar perhitungan pajak adalah Nilai jual Kena Pajak (NJKP), besarnya NJKP ditentukan oleh Pemerintah yaitu antara 20 persen sampai dengan 100 persen dari NJOP. Secara umum NJKP adalah 20 persen, sedangkan untuk objek pajak yang mempunyai NJOP lebih besar atau sama dengan Rp1 milyar dikenakan sebesar 40 persen . Formula besarnya PBB adalah sebagai berikut:

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times \text{NJKP} = 0,5\% \times (20\% \text{ atau } 40\%) \times (\text{NJOP} - \text{JOPTKP}) \dots \dots \dots (1)$$

PBB di Indonesia dikategorikan sebagai pajak objektif yang bermakna bahwa besarnya pajak terhutang tergantung kondisi objek pajak bukan kondisi wajib pajak. Besarnya NJOP didasarkan pada nilai objek pajak, bukan pada kemampuan membayar dari wajib pajak. Nilai properti yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak mempunyai fungsi nilai pasar properti, sehingga dapat dinyatakan dalam persamaan (Musgrave and Musgrave, 1989:416):

$$\text{AV} = r \cdot \text{MV} \dots \dots \dots (2)$$

Keterangan:

AV = Nilai properti sebagai dasar pengenaan pajak (*Assessed value*).

MV = Nilai pasar properti (*Market value*).

r = Perbandingan AV dengan MV.

Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia dikategorikan pada jenis pajak properti yang dikenakan atas nilai kapital tanah dan bangunan, oleh sebab itu wajib pajak yang memiliki obyek pajak dengan nilai yang tinggi merupakan cerminan dari kemampuan membayar pajak yang tinggi pula (Sapri, 2003:10). Nilai kapital tanah didasarkan pada nilai pasar properti tersebut. Nilai properti yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak merupakan fungsi nilai pasar properti tersebut.

Pengertian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang No. 12 tahun 1985 yang diubah dengan Undang-undang No. 12 tahun 1994, bahwa dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah NJOP, yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar. Apabila tidak terjadi transaksi jual beli secara wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau nilai jual objek pengganti. Sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-29/PJ.06/1992, NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ditetapkan melalui 3 (tiga) pendekatan, sebagai berikut:

1. pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*);
2. pendekatan Biaya (*Cost Approach*);
3. pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Approach*).

Pendekatan yang paling lazim digunakan dalam penentuan besarnya NJOP tanah adalah Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*), yaitu suatu teknik penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang nilai jualnya sudah diketahui. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) biasanya didasarkan pada 3 (tiga) asumsi, yaitu:

1. sering terjadi transaksi jual beli atas properti yang sejenis dan sebanding dengan properti yang akan dinilai;
2. pembeli maupun penjual cukup pengertian terhadap properti yang diperjualbelikan dan terhadap kondisi pasar;
3. properti yang akan dinilai memiliki harga konstan di pasaran untuk jangka waktu yang lama.

Penerapan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) yang digunakan untuk menentukan nilai jual objek pajak tanah, dilaksanakan dengan menyusun Zona Nilai Tanah (ZNT) yang didasarkan pada Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) tertentu. NIR diperoleh dari rata-rata nilai jual tanah di lokasi terjadinya transaksi jual beli tanah, sedangkan nilai jual tanah didasarkan pada harga yang dicapai dalam transaksi jual beli tanah di lokasi tersebut. Pendekatan ini harus mempertimbangkan data atas penjualan, kontrak, penawaran, dan daftar properti yang sebanding. Pendekatan Data Pasar ini dapat dirumuskan sebagai berikut (Eckert et. al., 1990:154):

$$MV = S + Adj \dots\dots\dots(3)$$

Keterangan:

MV = *Market value* (Nilai Pasar) properti subyek

S = *Sales value* (Harga jual) properti sebanding

Adj = *Adjustment* (penyesuaian).

Selain Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) dikenal juga Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menghitung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bangunan. Penerapan pendekatan ini adalah dengan memperkirakan biaya yang dikeluarkan untuk membangun bangunan baru, atau mengganti bangunan yang telah ada dan mengurangi biaya tersebut dengan semua penyusutan yang diakui (*Accrual Depreciation*) dalam properti. Pelaksanaan penilaian melalui metode pendekatan biaya dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

1. *reproduction cost new*, adalah pendekatan penilaian dengan memperhitungkan biaya untuk mendapatkan properti tersebut secara baru melalui replikasi dari bangunan yang dinilai;
2. *replacement cost new*, adalah pendekatan biaya untuk membangun baru bangunan tersebut yang fungsi, kegunaan dan kapasitasnya sama dengan bangunan yang lama.

Pendekatan yang ketiga adalah Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Approach*), yaitu pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara memproyeksikan seluruh pendapatan dari properti tersebut dikurangi biaya-biaya operasi, kemudian dikapitalisasikan dengan menggunakan tingkat bunga pengembalian modal dan keuntungan. Umumnya pendekatan penilaian ini dilaksanakan secara individu (penilaian individual) karena pendekatan ini memerlukan perhitungan yang akurat, sebagai contoh antara lain penilaian atas Industri, Kilang Minyak lepas pantai, serta Tambang batu bara. Penentuan besarnya Nilai jual Obyek Pajak (NJOP) ditetapkan tiap 3 tahun sekali, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.

Assessment Sales Ratio

Mengacu kepada Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB (2002:1-2) yang dimaksud *asesment ratio* (AR) adalah rasio atau perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu properti terhadap nilai pasarnya. Secara matematik, formulanya adalah sebagai berikut:

$$AR = A_i / S_i \dots\dots\dots(4)$$

Keterangan :

AR = *Assessment Sales Ratio*

A_i = Nilai yang ditetapkan (*Assessment Value*)

S_i = Nilai pasar (*Sales Value* yang diasumsikan sebagai *market value*).

Data transaksi jual beli properti (*Sales data*) dapat diperoleh melalui Notaris PPAT, Camat PPAT, dan sumber-sumber lain seperti Pengembang (Developer), Agen properti (Broker), penjual atau pembeli. Untuk mendapatkan *Assessment Sales Ratio* data yang dihimpun dianalisis dan diadakan penyesuaian seperlunya untuk mendapatkan nilai pasar wajar (*Fair market value*), selanjutnya dibandingkan dengan NJOP.

Menurut Eckert et.al. (1990:515) *Study Assessment Sales Ratio* dapat mengukur dua aspek utama akurasi penilaian masal, yaitu tingkat penilaian dan keseragaman (*Uniformity*). Tingkat penilaian menunjukkan rasio secara keseluruhan atau tipikal dari sekelompok properti yang telah dinilai. Dalam penilaian masal nilai yang telah ditetapkan tidak selalu sama dengan indikator-indikator nilai pasarnya, tetapi jumlah yang *overappraisal* akan seimbang dengan jumlah yang *underappraisal*, sehingga tipikal rasio akan berada pada kisaran 100 persen.

Keseragaman penilaian berhubungan dengan kewajaran (*fair*) dan kesamaan atau keadilan perlakuan terhadap properti secara individual. Keseragaman menunjukkan: (a). properti ditetapkan sama dalam kelompok atau katagori (berdasarkan kelas, wilayah, dan lingkungan). (b). masing-masing kelompok properti tersebut ditetapkan dalam tingkat rasio yang sama dari nilai pasarnya. Dikatakan seragam apabila penilaian menunjukkan kesamaan atau keadilan dalam kelompok atau antarkelompok.

Hasil studi *Assessment Sales Ratio* menurut Hartoyo (1998:3) dapat digunakan untuk berbagai hal sebagai berikut .

1. Pemeliharaan *Assessment* pada tingkat (*level*) yang dapat diterima. Dengan analisis tendensi sentral, kinerja penilaian (*Assessment Performance*) selalu diuji dan dievaluasi, sehingga bila terdapat lokasi/daerah yang mempunyai *Assessment Sales Ratio* rata-rata terlalu tinggi (*Over Assessment*) atau terlalu rendah (*Under Assessment*) dapat segera diketahui dan diperbaiki.
2. Penentuan lokasi/daerah untuk penilaian ulang (*Revaluation*) dengan analisis Variabilitas, menentukan lokasi/daerah yang perlu dinilai kembali.
3. Pemeliharaan keadilan (*Equity*) dalam penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Melalui analisis Regressivitas atau Progressivitas, memelihara agar penetapan PBB konsisten baik terhadap properti yang bernilai rendah maupun properti yang bernilai tinggi.

Kegunaan lain *Assessment Sales Ratio* menurut Eckert et.al. (1990:516) adalah untuk menguji:

1. kenormalan distribusi data rasio;
2. tingkat penilaian secara keseluruhan, apakah berada pada tingkat persentase tertentu;
3. keberadaan regressivitas atau progressivitas;

4. dua atau lebih kelompok properti atau kelompok lain ditetapkan pada persentase yang sama dengan nilai pasarnya.

Standar on Ratio Studies yang dikeluarkan oleh IAAO (2007:17) memberikan rekomendasi besarnya tingkat *Assessment Sales Ratio* untuk semua jenis obyek pajak dalam suatu daerah seharusnya berada dalam 10 persen dari tingkat rasio yang diinginkan yaitu 90 persen sampai dengan 110 persen. Standar ini dapat digunakan oleh para penilai untuk menjaga dan mengevaluasi pekerjaan penilaian.

Tujuan studi *Assessment Sales Ratio*, meliputi Eckert et.al. (1990:517):

1. gambaran yang obyektif, yaitu menentukan cakupan ke dalam dan fleksibilitas;
2. membandingkan data ketetapan dengan harga jual, yaitu nilai ketetapan (NJOP) dan harga jual yang dibandingkan untuk memiliki nilai yang sama;
3. pengumpulan dan persiapan data, yaitu pengumpulan data harga jual dan memisah-misahkan untuk kepentingan keuangan personal properti dan waktu penjualan;
4. stratifikasi, yaitu masing-masing properti dikelompokkan dalam group berdasarkan pada penggunaannya, karakteristik dan lokasi yang sama;
5. analisis statistik, yaitu rasio data dapat disusun dan ditabulasi sehingga beberapa perkiraan tingkat penetapan dan keseragaman dapat dihitung;
6. evaluasi hasil, yaitu rasio dapat menyediakan informasi yang berharga tentang kualitas kinerja penetapan (*Assessment Performance*) untuk daerah dengan hasil penilaian yang tidak baik dapat dijadikan obyek penilaian ulang atau tindakan-tindakan perbaikan lainnya.

Setelah hasil analisis *Assessment Sales Ratio*, selanjutnya dilakukan analisis statistik untuk mengetahui tingkat kesesuaian di wilayah penelitian (Kota Tegal). Ada enam alat analisis yang dapat digunakan yaitu: Pengujian Normalitas, Pengukuran Variabilitas, Pengukuran tendensi sentral, Pengujian *level of Assessment*, Pengujian perbedaan dan pengujian Regressivitas dan Progressivitas.

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah

Wolcott (1987:39-41) menyebutkan bahwa nilai tanah tidak saja dipengaruhi oleh karakteristik fisik tanah, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut.

1. Faktor sosial, meliputi populasi dan komposisi demografi penduduk yang mempengaruhi permintaan dan penawaran dan juga dipengaruhi oleh tingkat perkawinan, perceraian serta distribusi usia.
2. Faktor ekonomi, mempengaruhi nilai properti dengan karakteristik pasar seperti tenaga kerja, tingkat upah, perluasan industri, tingkat harga, biaya, dan tersedianya fasilitas kredit.
3. Faktor pemerintah, berupa kebijakan pemerintah tercermin dalam bentuk peraturan dan undang-undang serta berbagai fasilitas yang disediakan berpengaruh terhadap pola penggunaan tanah dan secara umum mempengaruhi nilai properti.
4. Faktor lingkungan, mempengaruhi nilai tanah secara spesifik adalah faktor lokasi yang berhubungan dengan jarak suatu lokasi ke pusat kegiatan bisnis, kebebasan dengan transportasi umum dan sebagainya.

Ciri-ciri tertentu yang harus dimiliki oleh suatu properti agar mempunyai nilai adalah sebagai berikut (Hidayati dan Harjanto, 2003:3):

1. *demand* (permintaan) yaitu menunjukkan keinginan dan kemampuan seseorang untuk membeli atau menyewa suatu properti;

2. *utility* (kegunaan) yaitu kemampuan suatu properti untuk membangkitkan keinginan seseorang untuk memilikinya;
3. *scarcity* (kelangkaan) yaitu harus dipertimbangkan hubungan dengan permintaan dan penawaran;
4. *transferability* (dapat dialihkan) yaitu adanya status hak yang jelas dan legal agar properti tersebut dapat dialihkan.

HIPOTESIS

Berdasarkan tinjauan pustaka dan permasalahan yang telah diuraikan pada bagian terdahulu, dapat dirumuskan hipotesis dalam penelitian ini yaitu :

1. diduga adanya ketidakseragaman nilai dalam penetapan pajak (NJOP) bagi obyek pajak di Kota Tegal;
2. diduga obyek pajak di Kota Tegal memiliki karakteristik dan kecenderungan yang regresif;
3. diduga obyek pajak di Kota Tegal terjadi *Under-assessment*.

METODE PENELITIAN

Penentuan sampel

Penelitian ini meliputi sebagian objek pajak yang ada di dua wilayah kecamatan yang dipilih sebagai objek/lokasi penelitian. Sampel dalam penelitian ini menggunakan data kerat lintang (*cross section*) yaitu data transaksi jual beli tanah pada dua wilayah tersebut periode 2008 s/d 2009. Pengambilan sampel dilakukan pada wilayah kelurahan di empat kecamatan yang diteliti. Pengambilan sampel juga didasarkan pada kondisi dan ketersediaan data transaksi di lapangan. Jumlah sampel sebanyak 99 data transaksi jual beli, jumlah sampel tersebut dianggap representatif karena pengambilan data transaksi jual beli tiap kelurahan ditentukan pada proporsi yang sama dari populasi kecamatan yang diteliti.

Batasan dan Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) adalah nilai jual obyek pajak berupa bumi yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tegal (KPPPT) Kota Tegal untuk pengenaan PBB tahun 2008 dan 2009. NJOP tersebut adalah nilai pada saat tanggal 1 Januari 2008 dan 1 Januari 2009 yang merupakan saat terhutangnya PBB.
2. Nilai pasar adalah nilai transaksi yang terjadi secara wajar, yaitu suatu kondisi di mana transaksi terjadi antara pihak penjual dan pembeli yang sama-sama berkehendak dan rela dalam melakukan transaksi, tersedia waktu yang cukup untuk bernegosiasi, tidak ada batasan pasar, penjual dan pembeli memiliki pengetahuan yang cukup dan seksama terhadap obyek yang ditransaksikannya dan tidak mempertimbangkan penjual/pembeli istimewa.
3. Nilai tanah adalah harga atau sejumlah uang yang sepatutnya dibayarkan untuk tanah dalam satuan unit luas.
4. *Assessment ratio* adalah rasio yang menunjukkan perbandingan antara nilai penetapan pajak (NJOP) dengan nilai pasarnya dari suatu properti.

5. Properti adalah tanah atau tanah dan bangunan yang dapat dialihkan hak kepemilikannya.
6. Regresivitas dalam penetapan NJOP adalah kondisi di mana properti-properti yang berharga jual lebih rendah memiliki *assessment ratio* lebih tinggi dibanding *assessment ratio* pada properti-properti yang berharga jual lebih tinggi.
7. Progresivitas dalam penetapan NJOP adalah kondisi di mana properti-properti yang berharga jual lebih rendah memiliki *assessment ratio* lebih rendah dibanding *assessment ratio* pada properti-properti yang berharga jual lebih tinggi.

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Uji normalitas

Pengujian ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah *Assessment ratio* di wilayah Kota Tegal berdistribusi normal atau tidak melalui uji Binomial. Langkah-langkah pengujian hipotesis dapat dijelaskan sebagai berikut.

1. Kelompok Properti Perumahan di Kota Tegal
 - a. H_0 : *Assessment ratio* berdistribusi normal
 H_A : *Assessment ratio* tidak berdistribusi normal.
 - b. Nilai kritis Z_{tabel}
 Uji dua sisi dengan alpha 5 persen, tingkat kepercayaan 95 persen.
 $z_{\text{tabel}} = \pm 1,96$
 - c. Menentukan z_{hitung}

$$z_{\text{hitung}} = \frac{0,5(n-1) - x}{\sqrt{(0,25n)}} \Rightarrow \text{cth : } z_{\text{hit}} = \frac{0,5(42-1) - 17}{\sqrt{(0,25 \times 42)}}$$
 $z_{\text{hitung}} = 1,080$
 x = Jumlah data terkecil di bawah *mean*.
 - d. Kriteria penilaian.
 1. z_{hitung} antara -1,96 dan 1,96 : H_0 diterima
 2. $z_{\text{hitung}} < -1,96$ atau $> 1,96$: H_A diterima
 - e. Kesimpulan
 $z_{\text{hitung}} = 1,080$ berada diantara -1,96 dan 1,96, maka H_0 diterima, mengindikasikan *Assessment ratio* pada kelompok properti Perumahan di Kota Tegal berdistribusi normal. Artinya sebaran sampel yang berada di bawah nilai rata-rata *Assessment ratio* (17 sampel) sebanding dengan yang berada di atas nilai rata-rata *Assessment ratio* (25 sampel).
2. Kelompok Properti Kampung di Kota Tegal
 - a. H_0 : *Assessment ratio* berdistribusi normal
 H_A : *Assessment ratio* tidak berdistribusi normal.
 - b. Nilai kritis Z_{tabel}
 Uji dua sisi dengan alpha 5 persen, tingkat kepercayaan 95 persen.
 $z_{\text{tabel}} = \pm 1,96$
 - c. Menentukan z_{hitung}

$$z_{\text{hitung}} = \frac{0,5(n-1) - x}{\sqrt{(0,25n)}} \Rightarrow \text{cth : } z\text{-hit} = \frac{0,5(57-1) - 24}{\sqrt{(0,25 \times 57)}}$$

$$z_{\text{hitung}} = 1,060$$

x = Jumlah data terkecil di bawah *mean*.

d. Kriteria penilaian.

3. z_{hitung} antara -1,96 dan 1,96 : H_0 diterima

4. $z_{\text{hitung}} < -1,96$ atau $> 1,96$: H_A diterima

e. Kesimpulan

$z_{\text{hitung}} = 1,060$ berada diantara -1,96 dan 1,96, maka H_0 diterima, mengindikasikan *Assessment ratio* pada kelompok properti kampung di Kota Tegal berdistribusi normal. Artinya sebaran sampel yang berada di bawah nilai rata-rata *Assessment ratio* (24 sampel) sebanding dengan yang berada di atas nilai rata-rata *Assessment ratio* (33 sampel).

Uji perbedaan

Selanjutnya untuk mengetahui perbedaan *assessment ratio* di kedua kelompok properti dapat dilakukan uji perbedaan *assessment ratio*. Uji perbedaan ini digunakan untuk melihat perbedaan rata-rata (*mean*) *assessment ratio* antara Properti Perumahan dan Properti Kampung. Uji perbedaan ini menggunakan uji beda dua rata-rata. Adapun *mean assessment ratio* kedua kelompok properti disajikan dalam berikut :

**Mean Assessment Ratio
Properti Perumahan dan Properti Kampung**

No.	Kecamatan	Mean	Std. deviasi	Jumlah sampel
1.	Properti Kampung (<i>assessment ratio</i> 1)	0,870	0,189	57
2.	Properti Perumahan (<i>assessment ratio</i> 2)	0,810	0,178	42

Sumber : hasil olah data

Dari tabel di atas dapat dilakukan pengujian dengan prosedur sebagai berikut :

a. H_0 : *assessment ratio* 1 = *assessment ratio* 2

H_A : *assessment ratio* 1 > *assessment ratio* 2

b. Nilai kritis z_{tabel}

Uji satu sisi dengan $\alpha = 5\%$

$$Z_{\text{tabel}} = 1,645$$

c. Menentukan Z_{hitung} :

$$Z_{\text{hitung}} = \frac{(\bar{X}_1 - \bar{X}_2)}{\sqrt{\left[\left(\frac{s_1^2}{n_1} \right) + \left(\frac{s_2^2}{n_2} \right) \right]}}$$

$$Z_{\text{hitung}} = \frac{(0,86987 - 0,81037)}{\sqrt{\left[\left(\frac{0,18925^2}{57} \right) + \left(\frac{0,17759^2}{42} \right) \right]}}$$

$$Z_{\text{hitung}} = \frac{0,0595}{\sqrt{(0,00063 + 0,00075)}}$$

$$Z_{\text{hitung}} = \frac{0,0595}{0,03715}$$

$$Z_{\text{hitung}} = 1,602$$

d. Kriteria penilaian

1. $Z_{\text{hitung}} < 1,64$: H_0 diterima
2. $Z_{\text{hitung}} > 1,64$: H_A diterima

e. Kesimpulan

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa H_0 diterima karena nilai Z_{hitung} adalah 1,602 lebih kecil dari $Z_{\text{tabel}} 1,64$ maka H_0 diterima, yang berarti *mean assessment ratio* kelompok Properti Kampung sama dengan *mean assessment ratio* kelompok Properti Perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa *mean assessment ratio* kelompok Properti Kampung sama dengan *mean assessment ratio* kelompok Properti Perumahan dikarenakan dua kelompok properti tersebut bertempat pada wilayah yang relatif sama maju, sehingga rata-rata *assessment ratio* dua kelompok properti tersebut relatif sama.

Pengukuran variabilitas

Pengukuran variabilitas digunakan untuk mengukur tingkat variabilitas dan keseragaman *Assessment Ratio* pada kedua kelompok properti. Di samping itu pengukuran ini juga berguna untuk melihat kinerja penilaian/penetapan (*Assessment performance*) sehingga dapat diketahui properti mana (daerah/lokasi, kelompok properti) yang perlu diadakan penilaian ulang. Pengukuran variabilitas ini menggunakan koefisien dispersi (COD) dan koefisien variasi (COV).

Menurut IAAO (1978:130-131) aturan umum yang dijadikan standar dalam perhitungan COD dan COV adalah bahwa keseragaman penentuan *Assessment ratio* dikatakan baik jika sama dengan atau lebih kecil dari 15 persen. Hasil pengukuran COD dan COV untuk kedua kelompok properti itu dapat dilihat pada tabel berikut :

**Hasil Pengukuran Variabilitas
Properti Kampung dan Properti Perumahan**

No	Wilayah/kecamatan	COD(%)	COV(%)
1	Properti Kampung	15,505	21,950
2	Properti Perumahan	17,026	22,181

Sumber : hasil olah data

Dari tabel di atas menunjukkan bahwa penetapan NJOP tanah baik kelompok properti Kampung maupun kelompok properti Perumahan mempunyai tingkat variabilitas dan dispersi (penyebaran) yang cukup besar, masing-masing lebih dari 15 persen. Hal ini memberikan gambaran bahwa terdapat kesenjangan *assessment ratio* yang cukup besar pada kedua properti atau dalam arti lain terdapat beberapa obyek pajak ditetapkan NJOPnya mendekati harga pasar (memiliki *assessment ratio* yang tinggi), dan beberapa obyek pajak yang lain ditetapkan jauh dari nilai pasarnya (memiliki *assessment ratio* yang rendah).

Besarnya koefisien variasi dan koefisien dispersi di Properti Kampung dan Properti Perumahan bisa terjadi karena pendataan masal dilakukan tidak serentak atau tidak merata pada semua Kecamatan/Kelurahan yang ada. Dengan demikian maka hipotesis pertama dapat dibuktikan bahwa penetapan NJOP pada kedua kelompok properti adalah tidak ditetapkan secara seragam, terlihat bahwa nilai COD dan COV lebih besar dari 15 persen.

Ketidakseragaman tingkat *Assessment ratio* ini menunjukkan adanya ketidakadilan dalam penetapan NJOP yang menyebabkan wajib pajak membayar pajaknya pada persentase yang sangat bervariasi terhadap harga jual tanahnya. Tingkat penetapan NJOP tanah tidak seragam disebabkan lamanya tidak dilaksanakan penilaian (*revaluasi*). Untuk mengurangi kesenjangan *assessment ratio* di masing-masing properti hendaknya waktu pendataan masal dilakukan serentak.

Pengukuran Tendensi Sentral

Pengukuran ini digunakan untuk mengetahui apakah *Assessment ratio* di kedua properti terjadi gejala regresivitas/progresivitas. Menurut standar IAAO, tendensi sentral yang diharapkan adalah antara 0,9 sampai dengan 1,10 dan rasio antara *mean* dengan *weighted mean* lebih dari 1,03 memberikan indikasi terjadi regresivitas, sebaliknya apabila rasio *mean* dengan *weighted mean* kurang dari 0,98 memberikan indikasi terjadi progresivitas. Perhitungan perbandingan *Mean* dengan *weighted mean* di kedua kelompok properti adalah sebagaimana dalam tabel berikut :

**Perbandingan Nilai Mean dengan nilai Median
Properti Kampung dan Properti Perumahan**

No.	Kelompok	Mean	Median	Weighted mean	Mean /Median	Mean /weighted mean
1	Properti Kampung	0.870	0.873	0.805	0,996	1,032
2.	Properti Perumahan	0.810	0.853	0.843	0,950	1,006

Sumber : hasil olah data

Dari tabel di atas terlihat bahwa perbandingan nilai *mean* dengan *Weighted mean* dari properti Kampung adalah sebesar 1,032 yang berarti penetapan NJOP di properti Kampung mengindikasikan terjadinya regresivitas. Perbandingan nilai *mean* dengan *Weighted mean* dari properti Perumahan adalah sebesar 1,006 yang berarti penetapan NJOP properti Perumahan mengindikasikan terjadinya regresivitas. Dari hasil analisis maka hipotesis kedua sepenuhnya terbukti, karena *assessment ratio*

di kelompok Properti Kampung menunjukkan indikasi terjadi regresivitas dan di kelompok Properti Perumahan menunjukkan terjadi regresivitas. Dengan demikian dapat dikatakan hipotesis kedua terbukti. Indikasi terjadinya regresivitas/progresivitas akan dibuktikan dalam analisis regresivitas/progresivitas untuk memperjelas apakah indikasi tersebut terjadi atau tidak.

Pengujian Regresivitas/Progressivitas

Selain pengukuran tendensi sentral untuk mengetahui sifat *assessment ratio* apakah bersifat regresif atau progresif dapat dilakukan uji regresivitas progresivitas. Pengujian ini digunakan untuk mengetahui apakah *assessment ratio* di kedua kelompok properti bersifat regresif atau progresif. Dikatakan regresif jika nilai tanah yang lebih murah ditentukan nilainya pada persentase yang lebih tinggi dari pada nilai tanah yang lebih mahal. Sebaliknya dikatakan progresif jika nilai tanah yang lebih murah dinilai pada persentase yang lebih rendah dari pada nilai tanah yang lebih mahal. Salah satu uji regresivitas/progresivitas yang sering digunakan dalam penilaian adalah uji *Spearman rank*. Hasil uji *spearman rank* disajikan dalam table berikut:

**Hasil Perhitungan Rank Spearman
Properti Kampung dan Properti Perumahan**

No.	Wilayah/kecamatan	r_s	$t_{hit.}$	$t_{tab.}$	Keputusan
1.	Properti Kampung	-0,231	-1,761	$\pm 2,000$	Ho diterima
2.	Properti Perumahan	-0,230	-1,493	$\pm 2,021$	Ho diterima

Sumber: hasil olah data

Dari tabel di atas dapat dilakukan pengujian dengan prosedur sebagai berikut :

1. Properti Kampung.
 - a. H_o : *assessment ratio* tidak tergantung pada nilai pasar.
 H_A : *assessment ratio* tergantung pada nilai pasar
 - b. Nilai kritis t_{tabel}
 1. Uji dua sisi dengan $\alpha = 5\%$ $df = 57-2 = 55$
 2. $t_{tabel} = \pm 2,000$
 - c. $t_{hitung} = -1,76135$
 - d. Kriteria penilaian :
 1. t_{hitung} antara -2,000 dan 2,000 , H_o diterima
 2. $t_{hitung} < -2,000$ atau $> 2,000$, H_A diterima
 - e. Kesimpulan
 t_{hitung} sebesar -1,761 berada di antara -2,000 dan +2,000, maka H_o diterima, yang berarti *assessment ratio* tergantung pada nilai pasar. Nilai t_{hitung} negatif mengindikasikan bahwa *assessment ratio* bersifat regresif, artinya nilai tanah yang lebih murah ditentukan nilainya pada persentase yang lebih tinggi daripada nilai tanah yang lebih mahal sehingga bisa disimpulkan untuk Kelompok Properti Kampung *assessment ratio* nya bersifat regresif dan tergantung pada nilai pasar.

2. Properti Perumahan.

- a. H_0 : *assessment ratio* tidak tergantung pada nilai pasar.
 H_A : *assessment ratio* tergantung pada nilai pasar
- b. Nilai kritis t_{tabel}
 1. Uji dua sisi dengan $\alpha = 5\%$ $df = 42 - 2 = 40$
 2. $t_{\text{tabel}} = \pm 2,021$
- c. $t_{\text{hitung}} = -1,493$
- d. Kriteria penilaian :
 1. t_{hitung} antara $-2,021$ dan $+2,021$, H_0 diterima
 2. $t_{\text{hitung}} < -2,021$ atau $> 2,021$, H_A diterima
- e. Kesimpulan
 $t_{\text{hitung}} -1,493$ berada di antara $-2,021$ dan $+2,021$, maka H_0 diterima, yang berarti *assessment ratio* tergantung pada nilai pasar. Nilai t_{hitung} negatif mengindikasikan bahwa *assessment ratio* bersifat regresif, artinya nilai tanah yang lebih murah ditentukan nilainya pada persentase yang lebih tinggi daripada nilai tanah yang lebih mahal sehingga bisa disimpulkan untuk Kelompok Properti Perumahan *assessment ratio* nya bersifat regresif dan tergantung pada nilai pasar.

Dari hasil analisis mengenai regresivitas/progresivitas maka hipotesis kedua terbukti. *Assessment ratio* di kedua kelompok properti pada Kota Tegal ternyata mempunyai karakteristik yang regresif.

Uji *level of assessment*

Uji *level of assessment* digunakan untuk menguji apakah ada perbedaan rata-rata antara NJOP bumi dengan nilai pasarnya. Bila *level of assessment* berada pada tingkat 100 persen berarti bahwa tidak ada perbedaan antara NJOP dengan nilai pasarnya. Bila *level of assessment* berada di bawah 100 persen berarti NJOP ditetapkan di bawah nilai pasarnya atau terjadi *underassessment*, dan sebaliknya apabila *level of assessment* berada di atas 100 persen maka penetapan NJOP di atas nilai pasarnya atau terjadi *overassessment*. Uji *level of assessment* menggunakan tabel t, apabila nilai t_{hitung} berada sama dengan atau lebih besar dari negatif t_{tabel} dapat dikatakan bahwa *level of assessment* ditetapkan 100 persen sesuai dengan nilai pasarnya, sebaliknya apabila nilai t_{hitung} berada lebih kecil dari negatif t_{tabel} dapat dikatakan bahwa *level of assessment* ditetapkan lebih kecil 100 persen sesuai dengan nilai pasarnya.

Pengujian *level of assessment* dilakukan dengan prosedur sebagai berikut :

H_0 : *level of assessment* = 100 persen, yang berarti tidak ada perbedaan antara NJOP dengan nilai pasarnya.

H_A : *level of assessment* < 100 persen, yang berarti lebih kecil NJOP dengan nilai pasarnya.

Nilai t_{tabel} pada pengujian satu sisi dengan tingkat kepercayaan 95 persen dan $df = n - 1$, hasil uji *level of assessment* pada masing-masing kelompok disajikan dalam tabel berikut :

**Hasil Uji Level of Assessment
Properti Kampung dan Properti Perumahan**

No.	Kecamatan	Sampel	Mean	t-hitung	t-tabel	Kesimpulan
1.	Properti Kampung	57	0,870	-5,191	-1,67	Ho ditolak
2.	Properti Perumahan	42	0,810	-6,920	1-1,684	Ho ditolak

Sumber: hasil olah data

Hasil uji *level of assessment* pada tabel di atas menunjukkan bahwa di kedua kelompok properti tersebut NJOP berbeda secara signifikan dengan nilai pasarnya. Nilai negatif menunjukkan terjadi *underassessment* dalam penetapan NJOP di kedua kelompok properti, yang berarti NJOP tanah ditetapkan di bawah harga pasarnya. Dari hasil analisis tentang *level of assessment ratio* maka hipotesis ketiga dapat dibuktikan, karena *assessment ratio* pada kedua kelompok properti di Kota Tegal mencerminkan terjadinya *underassessment*. Hasil uji *level of assessment* juga menunjukkan NJOP di kedua kelompok properti ditetapkan di bawah rata-rata *level of assessment* yang diinginkan yaitu sebesar 1 (100 persen).

Dengan kondisi terjadinya *underassessment* dalam penetapan NJOP pada kedua kelompok properti maka perlu adanya perbaikan kinerja dalam penilaian penetapan NJOP agar dicapai *level of assessment* sesuai ketentuan yang berlaku. Perbaikan kinerja dapat dilakukan dengan melakukan penilaian ulang NJOP dengan acuan transaksi jual beli tanah yang relevan dan terbaru, sehingga NJOP yang ditetapkan lebih akurat dan mendekati nilai pasar. Pengumpulan data transaksi jual beli yang terbaru dan relevan pada semua kecamatan di Kota Tegal sebagai dasar penetapan NJOP, merupakan hal yang sangat penting sebagai dasar untuk menetapkan rata-rata *assessment ratio* mendekati nilai satu.

SIMPULAN

Hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa :

1. hasil analisis variabilitas menyatakan menerima hipotesis (H_1 diterima), yaitu mencerminkan bahwa penetapan NJOP pada kedua kelompok properti di Kota Tegal adalah ditetapkan secara tidak seragam, hal ini terlihat *assessment ratio* di kedua kelompok properti mempunyai tingkat variabilitas dan dispersi (penyebaran) yang cukup besar yaitu COD dan COV untuk Kelompok Properti Kampung sebesar 15,51 persen dan 21,95 persen sedangkan COD dan COV Kelompok Properti Perumahan adalah sebesar 17,03 persen dan 22,18 persen. Tingginya variabilitas ini menunjukkan terjadinya ketidakadilan penetapan NJOP di kedua kelompok properti;
2. hasil analisis tendensi sentral menyatakan menerima hipotesis (H_1 diterima), yaitu menunjukkan bahwa *assessment ratio* Kelompok Properti Kampung dan Kelompok Properti Perumahan cenderung regresivitas, hal ini terlihat dari perbandingan antara rata-rata dengan rata-rata tertimbang Kelompok Properti Kampung sebesar 1,03153 dan perbandingan antara rata-rata dengan rata-rata tertimbang Kelompok Properti Perumahan sebesar 1,00636. Diperkuat dengan hasil uji regresivitas/progresivitas menunjukkan bahwa *assessment ratio* kedua kelompok properti di Kota Tegal mengindikasikan terjadinya regresivitas, hal ini terlihat dari nilai negatif t_{hitung} di kedua kelompok properti yaitu Kelompok Properti Kampung sebesar -1,761355 dan Kelompok

Properti Perumahan sebesar -1,49281, yang berarti properti yang memiliki nilai pasar lebih rendah memiliki *assessment ratio* lebih tinggi dibanding *assessment ratio* properti yang memiliki nilai pasar lebih tinggi atau dengan kata lain dalam penetapan NJOP properti yang berharga jual rendah memiliki *assessment ratio* lebih tinggi dibanding *assessment ratio* properti yang berharga jual lebih tinggi;

3. hasil uji *level of assessment ratio* menyatakan menerima hipotesis (H_1 diterima), yaitu menunjukkan bahwa NJOP di kedua kelompok properti pada Kota Tegal mempunyai karakteristik *underassessment* atau ditetapkan di bawah rata-rata *level assessment ratio* yang diinginkan yaitu sebesar 1 (100 persen), hal ini terlihat dari nilai negatif t_{hitung} masing-masing kelompok yaitu Properti Kampung sebesar -5,19136, Properti Perumahan sebesar -6,92008 dan rata-rata *assessment ratio* masing-masing kelompok yaitu Properti Kampung sebesar 86,99 persen dan Properti Perumahan sebesar 81,04 persen.

REFERENSI

- Anonim, (2007), "Tegal Dalam Angka 2007", Bappeda, Kota Tegal.
- Eckert, Josep K., Gloudemans, R.J., and Almy R.R., (1990), "Property Appraisal and Assessment Administration", The International Association of Assessing Officers, Chicago, Illinois.
- Harjanto, Budi, (1999), "Hukum Properti (Bangunan dan Pengelolaan)", **Modul Pengajaran Elemen Properti**, MEP-UGM, Yogyakarta.
- Hartoyo, (1998), "Assessment Ratio Suatu Alat Pengukur Kinerja Penilaian Dalam Pelaksanaan PBB", **Modul Penilaian II**, Jakarta.
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi, (2003), "Konsep Dasar Penilaian Properti", BPFE, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- International Association Assessing Officers (IAAO), (1999), "Improving Real Property Assessment", A Reference Manual, Chicago.
- IAAO, (2007), "Standard on Ratio Studies", Chicago.
- Musgrave R.A., and Musgrave, P.B., (1989), "Public Finance In Theory and Practice", 5th Edition, Mc. Graw Hill, New York.
- Suharno, (2003), "Pajak Properti di Indonesia Kajian Teoritis dan Empiris", Direktorat PBB dan BPHTB, Jakarta
- Wolcott, R. C., (1987), "The Appraisal of Real Estate", American Institute of Real Estate Appraisers 430 North Michigan Avenue Chicago, Illionis.