

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu property berwujud (*tangible property*) yang sangat peka terhadap perkembangan. Perkembangan yang cukup pesat pada suatu daerah meyebabkan kenaikan permintaan berbagai property pada pasar properti. Adanya kenaikan permintaan tersebut maka harga property cenderung meningkat. Adanya perkembangan suatu daerah untuk tujuan tertentu seperti pembangunan daerah industri ataupun komersial maka secara otomatis harga tanah di daerah tersebut cenderung meningkat. Secara fisik, tanah dapat didefinisikan sebagai permukaan bumi bersama-sama dengan tubuh bumi yang berada dibawahnya. Mereka yang memperoleh manfaat dari terkandung di dalamnya wajib untuk menyerahkan sebagian kenikmatan yang diperolehnya kepada Negara melalui Pajak (Bagian Umum UU No.12 Tahun 1985 yang diubah dengan UU No.12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan).

Pajak yang dikenakan bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam. Dasar yang digunakan untuk mengenakan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan 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 nilai jual pengganti. Sesuai pasal 6 ayat 2 UU PBB NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu

ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya, terutama apabila daerah tersebut mengalami kemajuan nilai ekonomis tanah.

NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) di lapangan dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat. 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. Penilaian secara massal memiliki kelemahan, yaitu mengakibatkan kurang akuratnya data dan kurang seragamnya tingkat penilaian dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Permasalahan yang sering muncul selama ini adalah masih banyaknya keluhan dari masyarakat sebagai wajib pajak berkaitan dengan penetapan PBB. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) dianggap tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Masyarakat (wajib pajak) menganggap bahwa NJOP yang ditetapkan oleh KP PBB terlalu tinggi dibanding nilai pasar yang ada sehingga mereka beramai-ramai mengajukan keberatan atas SPPT yang mereka terima. Persepsi yang berbeda antara wajib pajak dan petugas pajak dalam hal ini nilai pasar dan NJOP tanah merupakan sumber masalah yang berkembang selama ini.

Data yang dihimpun baik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agen/broker property, masyarakat maupun media massa seringkali menunjukkan angka yang berbeda

satu sama lain akibat dari perbedaan kepentingan. Data pasar yang merupakan acuan dalam analisis Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) sebagai dasar penetapan NJOP tanah masih belum akurat. Dalam penentuan NJOP tanah terjadi tarik-menarik antara aturan teknis dengan keyakinan masyarakat sehingga timbul keraguan dalam menerapkan analisis NJOP tanah sesuai dengan nilai pasar, menyebabkan terjadinya kesenjangan antar NJOP tanah yang ditetapkan dengan nilai pasar yang ada.

Pertumbuhan Kota Medan sangat pesat antara lain menyangkut pertumbuhan penduduk, ekonomi, sosial, dan budaya, disertai dengan peran dan status kotanya yang sangat cepat tersebut memberikan implikasi dan konsekuensi pada pemenuhan tuntutan akan tersedianya lahan/tanah, baik untuk lokasi perumahan, kawasan industri, dan perdagangan, maupun untuk lokasi sejumlah perguruan tinggi. Kondisi ini memberikan dampak positif terhadap perkembangan nilai tanah yang berada dalam lingkup kawasan tersebut. Dengan demikian Kelurahan Sunggal perlu diuji keakuratan penetapan NJOP dengan nilai pasarnya. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar rasio atau perbandingan yang ada.

Selain itu di daerah tersebut tingkat pertumbuhannya sangat bermasyarakat, khususnya menyangkut ekonomi, sosial, dan penduduk. Hal ini dapat dilihat semakin banyaknya dibangun ruko-ruko, sehingga bisa dikatakan sebagai kawasan perdagangan, ditambah lagi daerah tersebut yang dulunya masyarakat menganggap bahwa sektor perumahan hanya dipandang sebagai salah satu kebutuhan pokok sebagai tempat tinggal, namun dengan seiringnya waktu dan pesatnya pertumbuhan suatu Kota/Daerah khususnya di Kelurahan Sunggal juga dianggap sebagai salah satu sarana investasi

seperti halnya sektor komersial. Adapun beberapa contoh daftar harga rata-rata yang diperoleh dari agen/broker tanah di Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal :

1. Untuk tanah yang berada di kawasan JL. Amal LK III 80 di tetapkan dengan harga Rp 2.500.000/m
2. Untuk tanah yang berada di kawasan JL. Puskesmas I di tetapkan dengan harga Rp 2.000.000/m

Penentuan Nilai Jual Objek Pajak tanah berbeda dengan nilai pasar yang ada. Hal ini disebabkan NJOP cenderung bersifat statis karena tidak selalu dilakukan penyesuaian, sedangkan nilai pasar cenderung bersifat dinamis mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat. Permasalahan yang mendasar seperti ini yang terjadi di Kelurahan Sunggal, sehingga perlu diteliti besarnya *Assessment Sales Ratio*.

Melihat banyaknya masalah-masalah yang ada maka penulis berinisiatif untuk menggunakan studi *Assessment Sales Ratio* sebagai salah satu alat yang dapat digunakan secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan, baik itu menyangkut penetapan, keseragaman maupun keadilan. Manfaat lainnya untuk mengidentifikasi berbagai permasalahan seputar analisis pasar, penyelesaian keberatan prosedur penilaian dan masalah lainnya. Rasio yang sering digunakan dalam bidang penilaian properti untuk kepentingan ini memiliki kontur tanah yang tinggi sehingga harga tanah mengalami kenaikan yang cukup pesat. Perlu dilakukan uji keakuratan penetapan NJOP tanah dengan nilai pasar yang dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar rasio atau perbandingannya serta keseragaman maupun keadilan dalam penetapan NJOP tersebut.

Permasalahan yang timbul adalah penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah berbeda dengan nilai pasar yang ada seperti yang ada di kelurahan Sunggal . NJOP cenderung bersifat statis karena tidak selalu dilakukan penyesuaian, sedangkan nilai pasar cenderung bersifat dinamis mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat dengan menggunakan metode *Assessment Sales Ratio*. Berdasarkan uraian masalah diatas penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan memilih judul “Analisis Metode *Assessment Sales Ratio* Sebagai Alat Uji Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Terhadap Nilai Pasar (Studi Kasus di Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal)”.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan , maka masalah yang akan diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. “ **Apakah metode *Assessment Sales Ratio* sebagai alat uji akurasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi terhadap nilai pasar sudah sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh pemerintah di Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal?**”
2. “ **Apakah penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi berada pada tingkat yang relatif sama dengan nilai pasar?**”

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. **Untuk mengetahui apakah *Assessment Sales Ratio* sebagai alat uji akurasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi di Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal sudah sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak**

(NJOP) yang ditetapkan oleh pemerintah di Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal.

2. Untuk mengetahui apakah penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi berada pada tingkat yang relative sama dengan nilai pasar.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. **Bagi Peneliti** untuk menambah pengetahuan dan wawasan serta gambaran terhadap pelaksanaan perpajakan dalam mempraktekkan secara langsung ilmu dan teori yang dipelajari selama masa perkuliahan.
2. **Bagi Peneliti lain** diharapkan dapat bermanfaat sebagai referensi yang dapat menunjang untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan sebagai bahan masukan bagi penelitian-penelitian yang akan datang.