

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Metode *Assessment Sales Ratio*

Menurut Hartoyo (20013:1) *Assessment sales ratio (ASR)* adalah “rasio atau perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu property terhadap nilai pasarnya”. *Assessment sales ratio* Berdasarkan keputusan (Direktorat Jenderal Pajak dalam Tata Cara Perhitungan Masing – Masing, *Key Performance Indicator (KPI)* Lampiran 1 SE – 18/PJ.22/2006 Tanggal 27 Juli 2006) yang dimaksud dengan *Assessment sales ratio* adalah “perbandingan rata-rata Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB yang sudah ditetapkan dibandingkan dengan rata-rata harga pasar”.

Surat Edaran Direktur Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Tanah (BPHT) (2002:1) yang dimaksud dengan *Assessment Sales Ratio* adalah “rasio atau perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu properti terhadap nilai pasarnya”.

B. Perhitungan *Assessment Sales Ratio*

Formula perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\text{Assessment Sales Ratio} = \frac{\text{NJOP PBB yang sudah ditetapkan}}{\text{Harga Pasar}} \times 100\%$$

Menurut Direktorat Jenderal Pajak dalam Tata Cara Perhitungan Masing – Masing, ker Performance Indicator (KPI) Lampiran 1 SE-18/PJ.22/2006 Tanggal

27 Juli 2006), mengemukakan bahwa perhitungan untuk *Assessment Sales Ratio* adalah sebagai berikut : penilaian property untuk kepentingan perpajakan adalah *Assessment Sales Ratio* (AR) yang merupakan perbandingan antara NJOP sebagai nilai property yang ditetapkan terhadap nilai pasar (*market value*). Analisis penentuan NJOP tanah dimaksudkan untuk melihat tingkat penerapan NJOP tanah terhadap nilai pasar yang berlaku. Studi *Assessment Sales Ratio* dapat member informasi umum apakah NJOP yang ditetapkan lebih tinggi atau lebih rendah dari pasar.

Studi *Assessment Sales Ratio* diselenggarakan secara relevan berdasarkan undang – undang, aturan administratif, dan menggunakan petunjuk yang bisa diterapkan untuk studi seperti ini. Tujuan studi ini adalah untuk mengukur keseluruhan pencapaian penilaian dan efektivitas penilaian yuridis. Komisi Pengawas Pajak Utah (2004). Suryawati dalam Wakas (2015) menjelaskan bahwa *International Association of Assessor officers* (IAAO) adalah sebuah organisasi pendidikan penelitian internasional yang menyediakan jasa profesi penilaian properti 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.

C. Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Menurut Undang-Undang No. 12 Tahun 1994, 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, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti”. Besarnya NJOP tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan PBB yang ditetapkan setiap tiga tahun sekali, ditetapkan oleh Menteri Keuangan kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahunnya sesuai dengan perkembangan daerahnya.

Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut. eksistensi NJOP tidak hanya sebagai dasar pengenaan PBB, tetapi dapat juga digunakan untuk kepentingan lainnya antara lain adalah:

1. Kepres no 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pasal 15 menyebutkan bahwa NJOP dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam penetapan besarnya ganti rugi atas tanah.
2. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1996 juga menggunakan data NJOP sebagai dasar pengenaan pph atas transaksi tanah dan/atau bangunan yang bernilai diatas Rp 60.000.000
3. UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Data NJOP PBB menurut Undang-Undang tersebut digunakan untuk pertimbangan dan dasar perhitungan BPHTB yang dipakai adalah NJOP PBB.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 523/KMK.04/1998 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB yang mengatur pokok-pokok antara lain :

1. Pengertian NJOP seperti yang dijelaskan pada uraian diatas
2. Standar Investasi adalah jumlah yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan/atau penanaman/penggalian jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan dan alat mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai tahap produksi atau menghasilkan.
3. NJOP meliputi nilai jual objek permukaan bumi (tanah, perairan, dan wilayah laut di Indonesia) beserta kekayaan alam yang ada di bawah maupun di atasnya dan/atau bangunan di atasnya.

4. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek yang terletak, bentuk, peruntukan dan/atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.
5. Dalam hal objek pajak yang nilai jual permeternya lebih besar dari ketentuan NJOP, maka NJOP yang terjadi di lapangan digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.
6. Objek pajak sector pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus NJOP nya ditentukan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
7. NJOP pada bangunan ditentukan berdasarkan pemeliharaan bangunan tersebut. Pemeliharaan bangunan dilihat dari konstruksi dan kapan (berdasarkan tahun) bangunan tersebut dibangun.
8. Besarnya NJOP sector perkebunan, kehutanan, pertambangan serta usaha bidang perikanan, peternakan dan perairan untuk areal produksi ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan/atau bangunan ditambah dengan nilai investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.
9. Objek pajak yang bersifat khusus, NJOP nya dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individu.

Mekanisme Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ada 4 tahap :

1. Tahap Pengumpulan Data Pasar

Pada tahap ini Kantor PBB berupaya mengumpulkan data pasar yang menyangkut transaksi jual beli yang terjadi atas perkiraan harga jual beli atas

objek pajak dari berbagai sumber data seperti media massa, Notaris/PPAT, developer, dan sebagainya. Macam-macam pendekatan yang digunakan :

a. Pendekatan data pasar

- 1) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dihitung dengan cara membandingkan objek pajak yang akan di nilai dengan objek lain yang sejenis nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian apabila dipandang perlu
- 2) Tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar
- 3) Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP bumi. Jenis data pasar objek pajak terdiri dari :
 - a) Data transaksi, yaitu data atau informasi mengenai harga jual beli tanah dan bangunan yang di peroleh dari sumberpasar dan sumber lainnya seperti : PPAT, Aparat Kepala Desa, agen properti, media cetak, dang anti rugi tanah.
 - b) Data harga sewa/kontrak, yaitu data atau informasi mengenai harga penawaran/permintaan jual beli, sewa/kontrak tanah dan/atau bangunan yang diperoleh dari sumber data pasar dan sumber lainnya serta temuan di lapangan.
 - c) Data penawaran/permintaan, yaitu data atau informasi mengenai harga penawaran atau permintaan atas tanah dan/atau bangunan.

b. Pendekatan Biaya

- 1) Pendekatan biaya terutama digunakan untuk menentukan NJOP bangunan yaitu dengan cara memperhitungkan seluruh biaya yang

dikeluarkan untuk membangun baru objek yang sejenis di kurangi penyusutan.

2) Pendekatan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan material dan fasilitasnya.

c. Pendekatan Pendapatan

1) Pendekatan pendapatan yaitu, NJOP dihitung dengan cara mengkapitalisasi atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa atau penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai di kurangi dengan biaya operasi dan/atau hak pengusaha.

2) Pada umumnya pendekatan ini diterapkan untuk objek pajak yang dibangun untuk menghasilkan pendapatan seperti hotel, perkantoran yang disewakan dan lainnya.

2. Tahap Analisis Data dan Penentuan Kerangka Klasifikasi Objek Pajak

Dengan mempertimbangkan factor-faktor yang mempengaruhi sebagaimana diatur dalam perundang-undangan, data pasar yang telah dikumpulkan selanjutnya di analisis untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR), dan kerangka klasifikasi objek pajak setiap tanah dan bangunan.

3. Tahap Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) di lapangan

Atas dasar NIR dan kerangka klasifikasi objek pajak yang telah disusun, selanjutnya diadakan kegiatan penentuan NIR atas seluruh objek pajak seperti di perumahan dan kawasan perkampungan.

4. Tahap Legalisasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang telah di tentukan atas dasar NIR dan kerangka klasifikasi objek pajak akan di kukuhkan dengan Keputusan Kanwil Dirjen Pajak atas usulan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang bersangkutan.

Lampiran Surat Edaran Direktur Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) & Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (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*. 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

D. Pengertian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)

Menurut Soemitro (2006 : 1) “ Pajak Bumi dan Bangunan adalah “pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, oleh sebab itu yang di pentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak, maka disebut juga pajak objektif”. Menurut Meliala & Oetomo (2010 : 65) “ Pajak Bumi

dan Bangunan yang disingkat PBB yaitu pajak paksa atas harta tetap yang diberlakukan melalui Undang – Undang No 12 Tahun 1994 .

Menurut Undang –Undang : “ PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. pengertian bumi disini adalah termasuk permukaan bumi yang ada dibawahnya. Bumi menunjukkan pada permukaan bumi dan meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Pengertian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pajak ini pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat, dalam hal ini dilakukan oleh Dirjen Pajak yang dalam pelaksanaannya senantiasa bekerja sama dengan pemerintah daerah. Keterlibatan pemerintah daerah dikarenakan persentase pembagian hasil penerimaannya sebagian besar dialokasikan ke pemerintah daerah. Pemungutan dan pengalokasian PBB oleh pusat dikarenakan agar adanya keseragaman dan keadilan dalam pemajakannya. Pemerintah pusat bertindak sebagai pengatur agar pemerintah daerah tidak memutuskan PBB atas kemauannya sendiri.

Pajak Bumi Dan Bangunan merupakan pajak pemerintah pusat dan digolongkan sebagai pajak langsung serta dipungut setiap tahun. Walaupun PBB merupakan pajak pusat tetapi dalam pengelolaan dilaksanakan oleh Direktorat

Jenderal Pajak melalui Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan dan hasilnya dibagi dua yaitu 10% untuk pemerintah dan 90% untuk pemerintah daerah.

Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) yang saat ini dikenal oleh masyarakat luas sebagai pajak atas pemilikan dan pemanfaatan bumi dan bangunan di Indonesia merupakan perubahan atas berbagai jenis pajak atas bumi (dan juga bangunan) yang sebelum tahun 1986 diberlakukan di Indonesia, pajak atas bumi dapat dikatakan sebagai jenis pungutan (pajak) yang paling tua. Marihot (2009:2) Pada masa prasejarah (sebelum adanya kerajaan-kerajaan hindu di Indonesia) rakyat sudah mulai dibebani dengan persembahan upeti atau penyerahan wajib dalam bentuk natura kepada para penguasa sebagai tanda pengakuan atas kepemimpinan dan bukti rasa syukur atas pengayoman dari penguasa tersebut. Yang menjadi objek pemungutan pajak adalah harta berharga dari masyarakat agraris pada masa itu yaitu tanah pertanian.

E. Pengertian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Objek Pajak Menurut Tulis S.Meliala dan Fransisca Widianti Oetomo (2010:67) Objek pajak adalah “bumi dan atau bangunan untuk menentukan nilai jual bumi dan atau bangunan dibuat klasifikasinya dengan memperhatikan faktor – faktor sebagai berikut :

1. Letak,
2. Peruntukan
3. Pemanfaatan
4. Kondisi lingkungan dan lain – lain”. Berdasarkan pasal 2 Ayat (1) UU PBB, yang menjadi Objek Pajak PBB adalah bumi dan atau bangunan, permukaan

bumi, tanah, (perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Selanjutnya penjelasan dari Pasal 1 Angka (2) UU PBB, menguraikan lebih lanjut mengenai pengertian bangunan yang menjadi objek PBB adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks suatu bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain – lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- b. Jalan TOL;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;
- f. Galangan kapal;
- g. Dermaga;
- h. Taman mewah;
- i. Tempat penampungan/kilang minyak air,gas dan pipa minyak;

Dalam rangka memberikan manfaat kepada pemerintah atau berupaya dalam pelaksanaan pemungutan PBB secara adil maka undang – undang memberikan kewenangan kepada Menteri Keuangan untuk mengatur tentang klasifikasi objek pajak bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak terhutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor – faktor sebagai berikut :

1. Letak;
2. Peruntukan
3. Pemanfaatan;
4. Kondisi lingkungan dan lain-lain

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Bahan yang digunakan;
- b. Rekayasa;
- c. Letak ;
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain;

Objek PBB yang tidak dikenakan PBB Pasal 3 UU PBB yaitu objek pajak yang :

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani oleh suatu hak
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan

6. Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah

Subjek Pajak Menurut Tulis S.Meliala dan Fransisca Widianti Oetomo (2010:66) Subjek Pajak adalah “orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat bangunan”. Subjek PBB menurut Pasal 4 UU PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Selanjutnya dapat dirinci, bahwa yang dimaksud subjek diatas adalah terdiri dari orang atau badan yang :

1. Memiliki atau mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan:
 - a. Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah) saja;
 - b. Memiliki atau mempunyai hak atas bngunan saja; dan
 - c. Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah dan bangunan).
2. Menguasai bumi dan atau bangunan :
 - a. Menguasai bumi (tanah);
 - b. Menguasai bangunan saja; dan
 - c. Menguasai bumi (tanah) dan bangunan;
3. Memperoleh manfaat atas bumi dan atau bangunan:
 - a. Memperoleh manfaat atas bumi (atas) saja;
 - b. Memperoleh manfaat atas bangunan saja; dan
 - c. Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) dan bangunan

Berdasarkan rincian diatas, dapat disimpulkan bahwa subjek PBB adalah :

1. Pemilik;
2. Pemegang kekuasaan;
3. Penyewa atau sebagainya.

Subjek pajak sebagaimana diuraikan diatas, adalah pihak yang berkewajiban mendapatkan objek pajak dan membayar PBB. Dalam hal ini disebut wajib pajak. Terhadap objek pajak yang belum jelas wajib pajaknya, UU PBB memberikan wewenang pada Dirjen pajak untuk menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak sebagai keseimbangan, UU PBB memberikan hak kepada subjek pajak yang telah ditetapkan sebagai wajib pajak untuk dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Ditjen pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud atas keberatan tersebut dalam waktu sebulan sejak diterimanya keputusan disertai dengan alasan-alasannya. (Pasal 4 UU PBB). Pendataan terhadap objek pajak bumi dan bangunan dapat dilakukan dengan cara :

1. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP
2. Identifikasi Objek Pajak
3. Vertifikasi Objek Pajak
4. Pengukuran Objek pajak

F. Tarif Pajak Bumi Dan Bangunan

Menurut Mardiasmo (2008:321) “tarif pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 0,5% (lima per sepuluh persen)” Berdasarkan Undang-Undang no 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan

Bangunan, tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5%. Besarnya pajak yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tariff pajak dengan nilai jual kena pajak (NJKP) yang dimaksud NJKP adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan srendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak.

G. Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Terutang

Menurut Waluyo (2010:190), sebelum menentukan Dasar pengenaan dan menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Terutang perlu dipahami terlebih dahulu pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pengertian NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang – Undang Nomor 12 tahun 1983 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 12 tahun 1994 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 sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pengganti”. Besarnya NJOP tersebut digunakan sebagai dasar digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.

Dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 Tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB telah mengatur pokok – pokok:

1. Standar investasi adalah jumlah yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan/atau penanaman dan/atau penghasilan jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu, yang dihitung berdasarkan omponen tenaga kerja, bahan dan alat mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai tahap produksi atau menghasilkan.
2. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan dan/atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.
3. Dalam hal objek yang nilai jual per m²-nya lebih besar dari ketentuan NJOP (lihat lampiran Keputusan Menteri Keuangan), maka NJOP yang terjadi dilapangan digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.
4. Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
5. Besarnya NJOP sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan serta usaha bidang perikanan, peternakan dan perairan untuk areal produksi dan/atau areal belum produksi, ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan bangunan (lihat lampiran Keputusan Menteri Keuangan) ditambah dengan nilai investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.

6. Untuk objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual.
7. Klasifikasi penggolongan dan ketentuan nilai jual, dapat dilihat pada lampiran IA, IB, IIA, IIB Keputusan Menteri Keuangan.

Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah – rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi – tingginya 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak. Besarnya persentase Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2000 Tanggal 26 Juni 2000 yang diberlakukan mulai tahun pajak 2001 yaitu :

1. Sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak;
 - a. Objek Pajak perkebunan
 - b. Objek Pajak kehutanan
 - c. Objek Pajak lainnya, apabila Nilai Jual Objek Pajaknya (NJOP) Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih, sebagai contoh perumahan.
2. Sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak ;
 - a. Objek Pajak pertambangan
 - b. Objek Pajak lainnya, apabila Nilai Jual Objek Pajaknya (NJOP) kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Contoh :

Wajib Pajak A mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang NJOP-nya Rp 20.000.000,00 dan NJOPTKP untuk daerah tersebut Rp 12.000.000,00 maka besarnya pajak terhutang adalah :

$$= 0,5\% \times 20\% \times (\text{Rp } 20.000.000,00 - \text{Rp } 12.000.000,00)$$

$$= \text{Rp } 8.000,00.$$

H. *Assessment Sales Ratio* Sebagai Alat Uji Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Terhadap Nilai Pasar

Dasar yang digunakan untuk mengenakan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). *Assessment Sales Ratio* adalah salah satu alat yang dapat digunakan secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan PBB, baik itu menyangkut penetapan, keseragaman, maupun keadilan. *Assessment Sales Ratio* dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui tingkat keseragaman Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

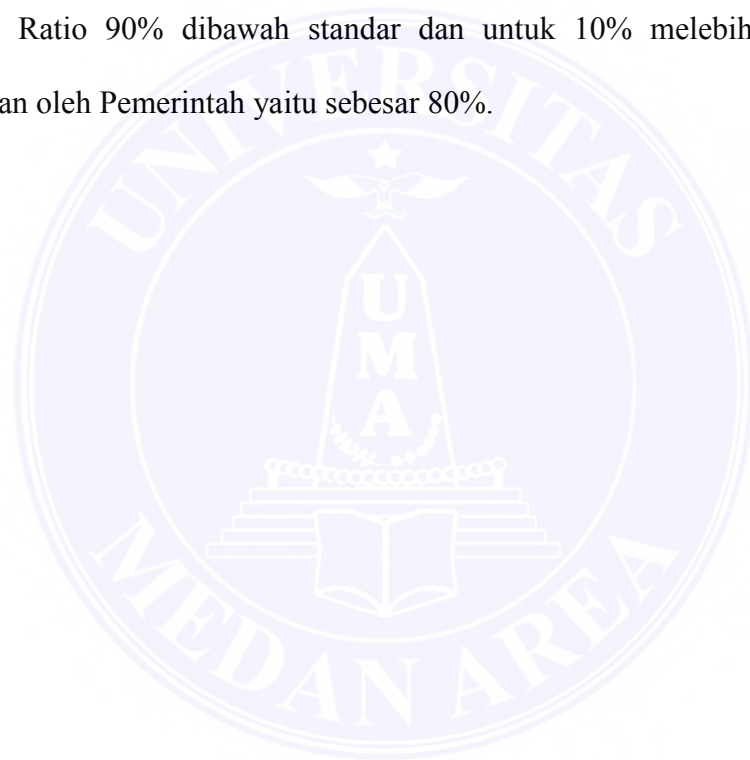
I. Penelitian Terdahulu

Penelitian sebelumnya oleh Novie (2010) dengan judul “Analisis tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar dengan metode *Assessment Sales Ratio*”. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara dan Hasil dari penelitian ini memperlihatkan bahwa *Assessment ratio* di kelapa gading telah sesuai dengan *assessment ratio* yang ditetapkan serta masih dalam interval IAAO standar.

Penelitian selanjutnya oleh Suryati (2010) dengan judul “Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Menggunakan

Metode *Assessment Sales Ratio* penelitian ini dilakukan di Kecamatan Kamal. Hasil penelitian yang di peroleh yaitu tidak sesuai atau lebih tinggi dari yang ditetapkan oleh Dierjen Pajak.

Penelitian selanjutnya oleh Wakas (2015) dengan judul “Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Dengan Metode *Assessment Sales Ratio*” Hasil yang diperoleh bahwa masih banyak daerah di Kecamatan Mapanget untuk Analisis Ratio 90% dibawah standar dan untuk 10% melebihi standar yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu sebesar 80%.



Tabel II.1
Daftar Peneliti Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil penelitian
1	Novie (2010)	Analisis tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar dengan metode <i>Assessment Sales Ratio</i>	Untuk mengetahui apakah <i>Assessment Ratio (AR)</i> pada masing-masing kelurahan di Kecamatan Kelapa Gading sudah sesuai dengan <i>Assessment Ratio (AR)</i> yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak	Deskriptif	Hasil dari penelitian ini memperlihatkan bahwa <i>Assessment ratio</i> di kelapa gading telah sesuai dengan <i>assessment ratio</i> yang ditetapkan serta masih dalam interval IAAO standar.
2	Suryati (2010)	Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Menggunakan Metode <i>Assessment Sales Ratio</i>	Untuk mengetahui apakah <i>Assessment Sales Ratio</i> di Kecamatan Sario dengan AR oleh Dirjen Pajak dalam meningkatkan PBB juga keberadaan penetapan NJOP dalam interval standard IIAO	Deskriptif	Hasil penelitian yang di peroleh yaitu tidak sesuai atau lebih tinggi dari yang ditetapkan oleh Dierjen Pajak.
3	Wakas (2015)	Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Dengan Metode <i>Assessment Sales Ratio</i>	Untuk mengetahui <i>Assessment Sales Ratio</i> yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di	Deskriptif	Hasil yang diperoleh bahwa masih banyak daerah di Kecamatan Mapanget untuk Analisis Ratio

			Kecamatan Mapanget apakah sudah sesuai dengan ketetapan Pemerintah.		90% dibawah standar dan untuk 10% melebihi standar yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu sebesar 80%.
--	--	--	---	--	---

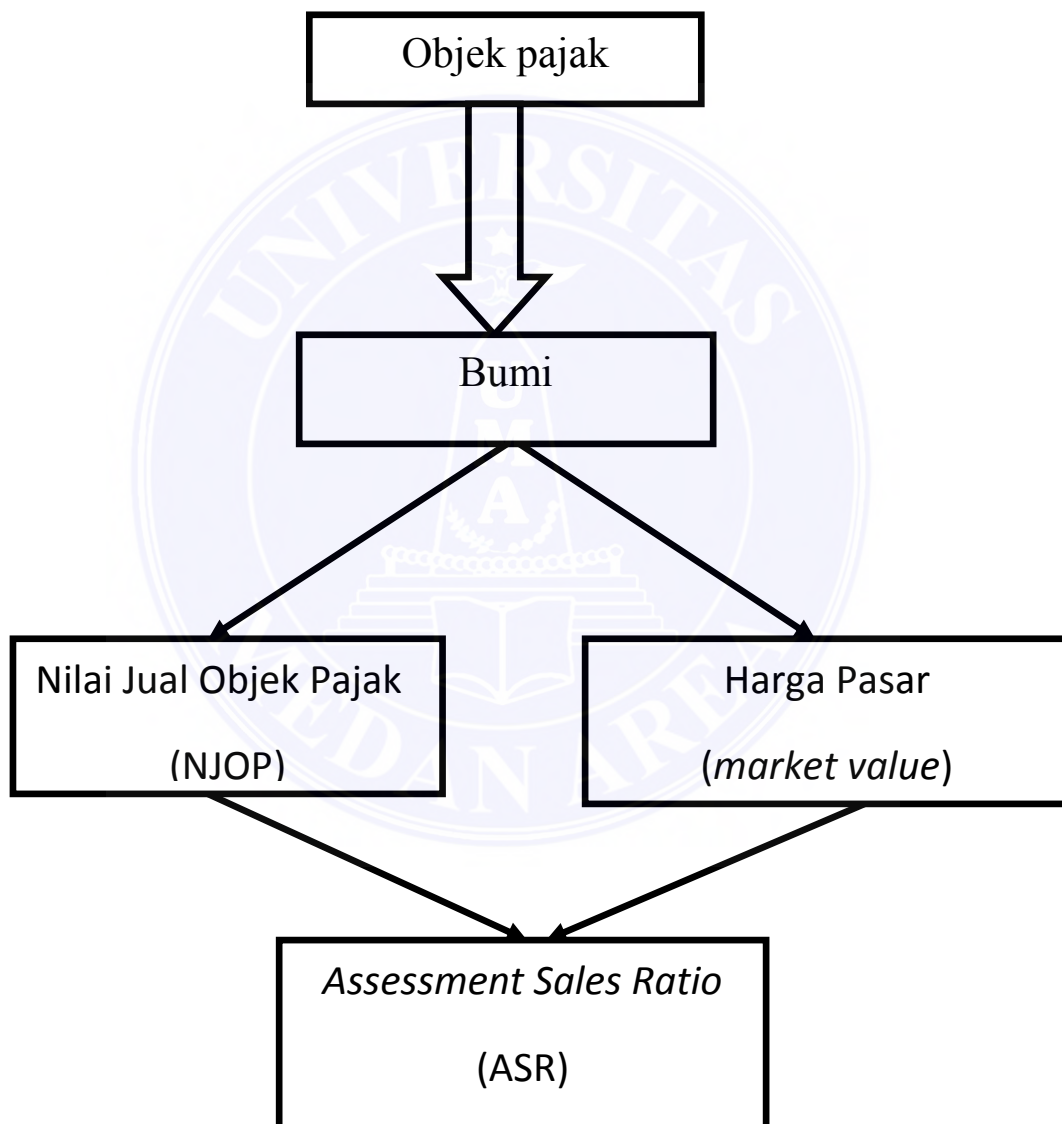
Perbedaan penelitian ini dengan ke 3 peneliti diatas adalah:

1. penelitian ini dilakukan di Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal
2. sedangkan penelitian terdahulu melakukan penelitian di kecamatan Kelapa Gading, Kecamatan Sario, dan Kecamatan Mapanget
3. sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 50 sampel
4. sedangkan penelitian sebelumnya menggunakan 60-70 sampel yang berupa data transaksi jual beli tanah tahun 2015.

J. Kerangka Konseptual

Untuk mengetahui perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu properti terhadap nilai pasarnya perlu dilakukan kegiatan penilaian. Penilaian objek pajak bumi untuk menentukan nilai jual bumi dan dasar pengenaan pajak bumi adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Jual Objek Pajak ditentukan berdasarkan harga rata – rata dari transaksi jual beli, 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. Berdasarkan uraian diatas dapat digambarkan kerangka konseptual sebagai berikut :



**Kerangka Konseptual
Gambar II.2**