

**ANALISIS TINGKAT AKURASI PENETAPAN NJOP TANAH TERHADAP NILAI  
PASAR DENGAN METODE ASSESSMENT SALES RATIO (STUDI KASUS DI  
KECAMATAN KELAPA GADING KOTAMADYA JAKARTA UTARA)**

**Novie**

**Amelia Sandra**

Institut Bisnis dan Informatika Indonesia (IBII)  
Jalan Yos Sudarso, kav 87 Sunter Jakarta Utara - 14350  
(kubil\_mpis@yahoo.co.id)

**ABSTRAK**

Tanah adalah salah satu harta berwujud yang memiliki nilai yang sangat cepat berpengaruh harganya terhadap perkembangan pembangunan, pemilik tanah atau wajib pajak harus membayar pajak bumi dan bangunan berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP). Penelitian ini dilakukan di wilayah kerja KPP elapa gading dengan sample 30 transaksi jual beli tanah di sekitar kelapa gading pada tahun 2010. NJOP biasanya digunakan sebagai dasar bagi notaris dalam menentukan dasar pengenaan pajak ketika adaq transaksi penjualan tanah baik bagi penjual (PPH) maupun bagi pembeli BPHTB), sedangkan harga pasar yang begitu pesat perkembangannya kadang berbeda dengan nilai NJOP. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan teknik convenience sampling. Hasil yang diperoleh adalah Assessment ratio di kelapa gading barat 84,5%, kelapa gading timur 86,7% dan Pegangsaan Dua 82,3%. Selanjutnya hasil dari mean dibagi dengan median adalah 0,939 dan mean dibagi dengan weighted mean adalah 1,061 > COD dan COV diperoleh hasil masing-masing 12,222% dan 16,568%. Hasil dari penelitian ini memperlihatkan bahwa Assessment ratio di kelapa gading telah sesuai dengan assessment ratio yang ditetapkan serta masih dalam interval IAAO standar.

**Kata Kunci:** *Assessment Ratio, IAAO, COD, COV*

**ABSTRACT**

*Land is a tangible asset of which the value is very sensitive to development around it. Land owners should pay Land and Building Tax bases on how much the Tax Object Selling Value is. This study is done in Kelapa Gading district and Kelapa Gading Small Tax Office of which the samples consist of 30 vacant land buy-sell transactions in Kelapa Gading district on 2010. Tax Object Selling Value is based on notary/official land deed maker's report and the market price is based on property agent's information. This study is a descriptive study and uses convenience sampling as sampling technique. Results obtained from Assessment Ratio calculation are Kelapa Gading Barat with Assessment Ratio of 84,5%, Kelapa Gading Timur 86,7%, and Pegangsaan Dua 82,3%. The result of mean divided by median is 0,939 and of mean divided by weighted mean is 1,061. The obtained COD is 12,222% and COV 16,568%. This study shows that Kelapa Gading district's Assessment Ratio is in compliance with Assessment Ratio determined by the Director General of Taxes. Tax Object Selling Value's determination in Kelapa Gading district is also already in the IAAO standard interval. Tax Object Selling Value in Kelapa Gading district has also been set at the same level of assessment/uniformity.*

**Key Words:** *Assessment Ratio, IAAO, COD, COV.*

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset berwujud (*tangible asset*) yang sangat peka terhadap perkembangan. Nilai tanah bisa diukur dari ketersediaan sarana transportasi, air, fasilitas umum, maupun dari adanya barang tambang yang terkandung di dalamnya. Perkembangan suatu daerah menjadi daerah industri atau daerah komersil tentu meningkatkan nilai tanah pada daerah tersebut, yang tentunya menyebabkan harganya meningkat. Atas manfaat yang diperoleh masyarakat dari kepemilikan tanah tersebut, pemerintah mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak ditetapkan tiga tahun sekali oleh Menteri Keuangan. NJOP ditentukan dari harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Data yang terhimpun dari PPAT, agen/broker properti, masyarakat maupun media massa seringkali menunjukkan harga yang berbeda satu sama lain karena perbedaan kepentingan. Sering terjadi penyimpangan yang dilakukan oleh masyarakat dengan cara melaporkan harga transaksi yang lebih rendah dari harga sebenarnya kepada PPAT dengan tujuan membayar pajak dengan nilai yang lebih rendah. Dengan demikian, data pasar yang menjadi acuan sebagai dasar penetapan NJOP tanah menjadi belum akurat.

Untuk mengevaluasi masalah ini, dapat digunakan metode *Assessment Sales Ratio*. Studi *Assessment Sales Ratio* dapat digunakan dalam hal penetapan, keseragaman, keadilan, mengidentifikasi berbagai permasalahan seputar analisis pasar, penyelesaian keberatan prosedur penilaian dan masalah lainnya. Rasio yang sering digunakan dalam bidang penilaian properti untuk kepentingan perpajakan adalah *Assessment Ratio* (AR) yang merupakan perbandingan antara NJOP sebagai nilai properti yang ditetapkan terhadap nilai pasar (*market value*). Dengan metode *Assessment Ratio* ini dapat diketahui bagaimana penerapan NJOP tanah dengan nilai pasar yang berlaku di masyarakat. Dengan demikian, dapat diketahui apakah NJOP yang ditetapkan lebih tinggi atau lebih rendah dari nilai pasar. Sebagai rekomendasi ukuran *Assessment Sales Ratio*, IAAO (*International Association of Assessing*

*Officers*) telah memberikan rekomendasi ukuran *Assessment Sales Ratio* yang dapat diterima. Dengan adanya ukuran ini, akan tercipta keseragaman (*uniformity*) dan keadilan (*equality*) pajak properti bagi negara-negara di dunia.

Kecamatan Kelapa Gading adalah kecamatan yang paling pesat perkembangannya dibandingkan kecamatan-kecamatan lain dalam Kotamadya Jakarta Utara. Hal ini dibuktikan dengan adanya pusat bisnis, mal, dan perumahan yang iklannya bisa kita jumpai setiap hari di koran bahkan televisi nasional. Daerah yang dulunya hanya merupakan rawa sekarang telah menjadi kota terpadu yang membuat orang berbondong-bondong ingin tinggal dan menetap di daerah ini. Hal ini tentulah memberikan implikasi yang positif terhadap nilai tanah dan harga jual tanah di kawasan ini. Namun, ada beberapa kendala yang menjadi kelemahan kawasan Kelapa Gading seperti kemacetan dan banjir yang cukup sering terjadi.

Perbedaan sifat NJOP yang cenderung statis dan harga pasar yang dinamis merupakan masalah yang mendasar dalam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kelapa Gading, maka itu perlu diteliti tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar di Kecamatan Kelapa Gading.

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

“Apakah *Assessment Ratio*(AR) pada masing-masing kelurahan di Kecamatan Kelapa Gading sudah sesuai dengan *Assessment Ratio* (AR) yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak dan apakah penetapan NJOP di wilayah tersebut berada dalam interval standar *International Association of Assessing Officers* (IAAO) serta bagaimana keseragaman NJOP di wilayah tersebut?”

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah *Assessment Ratio* (AR) pada masing-masing kelurahan di Kecamatan Kelapa Gading sudah sesuai dengan *Assessment Ratio* (AR) yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak.
2. Untuk mengetahui apakah penetapan NJOP di Kecamatan Kelapa Gading berada dalam interval standar *International Association of Assessing Officers* (IAAO).

3. Untuk mengetahui apakah NJOP di Kecamatan Kelapa Gading telah ditetapkan pada tingkat penilaian yang sama/seragam.

## **KERANGKA TEORITIS**

### **A. Tinjauan Umum Tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Sesuai dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 pasal 1 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 tahun 1994, NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar; dan bilamana tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui:

- (1) Perbandingan harga dengan objek pajak sejenis yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang letaknya berdekatan, fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- (2) Nilai perolehan baru yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- (3) Nilai jual objek pajak pengganti yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

NJOP merupakan dasar pengenaan PBB. Besarnya NJOP ditetapkan dengan pengklasifikasian atau penggolongan nilai jual rata-rata bumi berupa tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 penjelasan ayat 2, faktor – faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan penggolongan bumi/tanah adalah letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan, dll.

### **B. Nilai Tanah**

Menurut Dadan Darmawan (2009:15), tanah memiliki tiga sifat, yaitu:

- (1) Tidak terpengaruh dengan faktor waktu
- (2) Aset yang secara fisik jumlahnya tidak bertambah

- (3) Investasi jangka panjang untuk menyimpan kekayaan

Beberapa faktor nilai yang dapat mempengaruhi nilai tinggi atau rendahnya suatu properti menurut Dadan Darmawan (2009:19):

- (1) Kondisi fisik dan lingkungan
  - (a) Luas
  - (b) Bentuk
  - (c) Lokasi
  - (d) Sisi Menghadap Jalan
  - (e) Jalur Pembuangan Air
  - (f) Kemudahan Pencapaian
  - (g) Kontur Tanah
  - (h) Kondisi Lingkungan
  - (i) Kegunaan
  - (j) Daya pandang (*view*)
- (2) Keharmonisan dengan lingkungan sekitar
  - (a) Kondisi sosial mengenai distribusi geografis atas kelompok/golongan masyarakat
  - (b) Jumlah dan laju pertumbuhan penduduk (populasi)
  - (c) Nilai masyarakat terhadap model, desain, dan kegunaan dari properti
- (3) Kondisi Pemerintah

Hal ini sangat dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah pusat, propinsi, dan daerah setempat.

(a) Peraturan mengenai pelestarian lingkungan hidup

- (b) Peruntukan tanah
  - (c) Peraturan mendirikan bangunan
- (4) Kondisi Perekonomian

Faktor perekonomian memengaruhi cara suatu nilai properti berinteraksi atau menyesuaikan diri dengan keadaan ekonomi dari suatu daerah dan lingkungan sekitar.

- (a) Tingkat harga (laju inflasi)
- (b) Pajak
- (c) Tingkat Pendapatan
- (d) Kredit atau pinjaman dari bank

### **C. *International Association of Assessing Officers (IAAO)***

*International Association of Assessing Officers (IAAO)* adalah sebuah organisasi internasional yang melakukan penelitian, menyelenggarakan pendidikan, menetapkan standar penilaian administrasi, menyediakan jasa profesi penilaian properti dan hal lain yang

berhubungan dengan pajak properti yang berpusat di Amerika Serikat, tepatnya di *314 West 10<sup>th</sup> St. Kansas City, Missouri*.

Sebagian besar anggota IAAO adalah orang-orang yang berprofesi sebagai penilai properti, yang biasanya bekerja untuk pemerintah, tapi pada dasarnya juga terbuka untuk siapapun yang bekerja untuk industri, akademik, atau bidang-bidang umum lainnya yang berminat dengan penilaian properti.

Standar yang dikeluarkan oleh *International Association of Assessing Officers* (IAAO) sebagai standar dalam melakukan penilaian dapat dilihat pada lampiran 5.

Standar Pengukuran Akurasi Penetapan NJOP terhadap Nilai Pasar menurut IAAO adalah sebagai berikut:

- a. Jika  $mean/median > 1,10$  (110%) berarti *over-assessment*
- b. Jika  $mean/median < 0,90$  (90%) berarti *under-assessment*
- c. Jika  $mean/weighted\ mean > 1,10$  (110%) berarti terjadi regresivitas
- d. Jika  $mean/weighted\ mean < 0,90$  (90%) berarti terjadi progresivitas

## **METODE RISET**

### **A. Teknik Pengumpulan Data**

Dari segi teknik pengumpulan data, maka teknik yang digunakan adalah:

- a. Metode Wawancara

Metode wawancara adalah metode pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti melalui tanya jawab secara kepada responden agar mendapat data yang lebih mendalam dan akurat. Metode paling andal dalam menilai tanah menurut Darmawan (2009:15) adalah merujuk pada pasar. Agar penjualan tanah kosong disebut sebagai pembandingan, sebaiknya tanah yang dibandingkan terletak dalam lingkungan yang sama dengan subjek properti yang dipengaruhi kondisi sosial dan ekonomi yang sama. Menurut Dadan Darmawan (2009:16),

”Kantor agen properti, pengembang, dan lembaga pembiayaan juga bisa dijadikan sumber yang dapat diandalkan dalam memperoleh data pasar tanah kosong. Bahkan iklan di surat kabar dan majalah pun dapat dijadikan sumber.”

Dalam penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan agen/broker properti untuk memperoleh data mengenai harga pasar tanah yang dijadikan sampel.

- b. Metode Dokumentasi

Dokumen dan data yang diperoleh penulis adalah:

- (1) Data transaksi jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Kelapa Gading dalam kurun waktu 2010. Data diperoleh dari laporan PPAT yang disetorkan setiap bulannya oleh camat dan notaris ke KPP Pratama.
- (2) Data NJOP yaitu NJOP bumi yang ditetapkan untuk pengenaan PBB tahun 2010 untuk setiap sampel yang diambil.
- (3) Data geografis dan demografis yang diperoleh dari Kantor Kecamatan Kelapa Gading.

### **B. Teknik Pengambilan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah data transaksi jual beli tanah kosong yang terjadi di Kecamatan Kelapa Gading dalam kurun waktu tahun 2010. Setiap bulan rata-rata terjadi enam transaksi penjualan tanah kosong di Kelapa Gading. Jadi dalam satu tahun terjadi kurang lebih 72 transaksi.

Menurut Sugiyono (2009:91), teknik pengambilan sampel merupakan teknik yang digunakan untuk menentukan sampel dalam penelitian. Dalam penelitian ini teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *convenience sampling* atau teknik pengambilan sampel secara kebetulan (aksidental sampling). Aksidental sampling merupakan teknik penentuan sampel berdasarkan kebetulan, yaitu sampel mana saja yang secara kebetulan bertemu dengan peneliti dapat digunakan sebagai sampel, bila dipandang objek yang kebetulan ditemui itu cocok sebagai sumber data. Di setiap kecamatan penulis mengambil 10 sampel.

### **C. Variabel Penelitian**

Dalam penelitian ini digunakan variabel-variabel berikut:

1. *Assessment Ratio* (AR) adalah rasio atau perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu properti terhadap nilai pasarnya.
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah PBB

adalah besarnya NJOP tanah dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB untuk ketetapan tahun 2010.

3. Nilai atau harga pasar adalah harga transaksi atau harga jual beli yang terjadi. Nilai atau harga pasar ini didapat dari agen atau broker properti.
4. Nilai atau harga yang dilaporkan adalah harga transaksi jual beli yang dilaporkan oleh notaris/PPAT setiap bulan selama tahun 2010 kepada KPP Pratama.
5. Variabilitas adalah suatu pengukuran yang berguna untuk menganalisis tingkat keseragaman penetapan NJOP di suatu daerah tertentu. Apabila penetapan NJOP di suatu daerah seragam artinya NJOP yang sudah ditetapkan mendekati sama dengan nilai objek pajak yang sebenarnya (harga jual), berarti kinerja penetapan sudah bagus.

#### D. Metode Analisis Data

##### 1. Studi Rasio

Studi rasio digunakan untuk mengetahui besarnya rasio antara NJOP terhadap nilai pasar. Sesuai dengan SE-09/PJ.06/2003 disebutkan bahwa standar *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah minimal 80%. Secara matematis, cara perhitungannya sebagai berikut:

$$AR = \frac{A_i}{S_i}$$

Keterangan :

AR = *Assessment Ratio*

A<sub>i</sub> = Nilai yang ditetapkan suatu properti (NJOP)

S<sub>i</sub> = Nilai Pasar (*Market Value*)

##### 2. Pengukuran Tendensi Sentral

Pengukuran Tendensi Sentral digunakan untuk mengetahui apakah penetapan NJOP di Kecamatan Kelapa Gading berada dalam interval standar IAAO, yaitu *assessment* berada pada level 90% -110%.

###### a. Mean (rata-rata hitung)

Yaitu total nilai dari *Assessment Ratio* (AR) dibagi dengan jumlah observasi. Secara matematis, cara perhitungannya sebagai berikut:

$$AR_{mean} = \frac{\sum A_i / S_i}{n}$$

Keterangan:

$\Sigma(A_i/S_i)$  = Jumlah seluruh ratio

n = Ukuran sampel

###### b. 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.

###### c. Weighted Mean

Yaitu rata-rata hitung tertimbang dari suatu observasi, dalam hal ini total nilai dari NJOP bumi dibagi dengan total nilai pasar seluruh sampel obyek pajak observasi. Secara matematis, perhitungannya sebagai berikut:

$$AR_{weightedmean} = \frac{\sum A}{\sum S}$$

Keterangan:

$\Sigma A$  = Total Jumlah NJOP

$\Sigma S$  = Jumlah Total Nilai Pasar

###### d. Mean dibagi dengan median

Jika jumlah data (sampel) sekurang-kurangnya 30, aturan umum yang dapat digunakan untuk menerjemahkan hasil rasio atau perbandingan antara *mean* dan *median* adalah sebagai berikut:

- Jika *mean/median* rasionya lebih dari 1,10 (110%) merupakan indikasi terjadinya *over assessment*.
- Jika *mean/median* rasionya kurang dari 0,90 (90%) merupakan indikasi terjadinya *under assessment*.

###### e. Mean dibagi dengan Weighted Mean

Jika jumlah data (sampel) sekurang-kurangnya 30, aturan umum yang dapat digunakan untuk mengukur hasil rasio atau perbandingan antara *mean* dan *weighted mean* adalah sebagai berikut:

- Jika *mean/weighted mean* rasionya lebih dari 1,10 (110%) merupakan indikasi terjadinya regresivitas, berarti properti yang lebih rendah nilai pasarnya ditentukan NJOP-nya (*assessed*) pada persentase yang lebih tinggi daripada

properti (obyek pajak) yang lebih tinggi nilai pasarnya.

- Jika *mean/weighted mean* rasionya kurang dari 0,90 (90%) merupakan indikasi terjadinya progresivitas, berarti properti yang lebih rendah nilai pasarnya ditentukan NJOP-nya (*assessed*) pada persentase yang lebih rendah daripada properti yang lebih tinggi nilai pasarnya.

### 3. Pengukuran Variabilitas

Pengukuran variabilitas digunakan untuk mengetahui tingkat keseragaman dan tingkat variabilitas penetapan NJOP tiap kelurahan di Kecamatan Kelapa Gading. Di samping itu, pengukuran ini juga berguna untuk melihat kinerja penilaian atau penetapan sehingga dapat diketahui apakah pada Kecamatan Kelapa Gading perlu dilakukan penilaian ulang atau tidak. Kriteria koefisien dispersi dan koefisien variasi yang layak juga ditentukan oleh IAAO.

#### a. Koefisien Dispersi (*Coefficient of Dispersion*)

Menurut Rossini dan Paul Kershaw (2006:11), koefisien dispersi adalah ukuran keseragaman menggunakan nilai median. Semakin rendah COD, semakin baik penentuan NJOP-nya (*assessment*). Hal ini berarti properti-properti (obyek 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 dengan tidak memerlukan asumsi kenormalan distribusi.

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 adalah sebagai berikut:

- i.  $COD \leq 20\%$ : tingkat keseragaman penetapan NJOP adalah tinggi, menghasilkan kualitas yang baik dalam melakukan penilaian untuk

penetapan NJOP.

- ii.  $COD \geq 20\%$ : tingkat keseragaman penetapan NJOP adalah rendah, menghasilkan kualitas yang buruk dalam melakukan penilaian untuk penetapan NJOP.

#### b. Koefisien Variasi (*Coefficient of Variation*)

Menurut Rossini dan Paul Kershaw (2006:11), koefisien variasi adalah ukuran keseragaman dengan menggunakan nilai *mean*. Semakin rendah COV, semakin baik penentuan NJOP-nya (*assessment*) berarti properti-properti (obyek 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 25%.

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.

## ANALISIS DATA

### A. Gambaran Umum

#### Wilayah Penelitian

Batas Wilayah Kecamatan Kelapa Gading:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Koja.
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Pulogadung.
- c. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Tanjung Priok.
- d. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Cakung dan Cilincing.

Kecamatan Kelapa Gading memiliki wilayah seluas 11,091 km<sup>2</sup> dengan rincian Kelurahan Kelapa Gading Barat seluas 4,953 km<sup>2</sup>, Kelurahan Pegangsaan Dua 4,125 km<sup>2</sup>, dan Kelurahan Kelapa Gading Timur 2,014 km<sup>2</sup>. Secara administratif, Kecamatan Kelapa Gading terdiri dari 3 Kelurahan, 57 RW, dan 695 RT. Ketiga kelurahan tersebut adalah: Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kelurahan Kelapa Gading Timur, dan Kelurahan Pegangsaan Dua.

Kecamatan Kelapa Gading memiliki jumlah obyek PBB sebanyak 46.680 obyek sedangkan jumlah wajib pajak PBB dalam tahun 2010 sebanyak 46.016 orang. Dari jumlah tersebut, sebanyak 33.046 Wajib Pajak sudah melunasi PBB sedangkan 12.970 Wajib Pajak masih menunggak pembayaran PBB. Rincian jumlah obyek PBB, jumlah wajib pajak PBB yang sudah melunasi dan nominal PBB yang sudah dilunasi per Kelurahan dapat dilihat pada table di lampiran 4.

### **B. Analisis dan Pembahasan**

Data yang dianalisis adalah nilai pasar tanah kosong yang merupakan *Market Value* dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah kosong yang merupakan *Assessment Value*. Dengan metode *convenience sampling*, jumlah sampel yang terpilih sebanyak 30 transaksi.

#### **1. Studi Rasio**

Studi Rasio bertujuan untuk membandingkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dengan nilai pasar. Dalam studi rasio nilai pasar ditunjukkan dengan harga jual yang diperoleh berdasarkan informasi dari agen/broker properti. Menurut SE-09/PJ.06/2003, perhitungan rasio menggunakan rumus sebagai berikut:

$$AR = \frac{A_i}{S_i}$$

Keterangan :

AR = *Assessment Ratio*

A<sub>i</sub> = Nilai yang ditetapkan suatu properti (NJOP)

S<sub>i</sub> = Nilai Pasar (*Market Value*)

Dari perhitungan studi rasio yang dapat kita lihat dalam lampiran 1, diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut:

Dari hasil perhitungan tersebut menunjukkan besarnya tingkat *Assessment Ratio* pada tiap-tiap Kelurahan. Tinggi rendahnya tingkat *Assessment Ratio* dipengaruhi oleh perkembangan daerah dan peningkatan nilai tanah di daerah tersebut.

Tingkat *Assessment Ratio* terendah dimiliki oleh Kelurahan Pegangsaan Dua sebesar 82,3%, berarti nilai tanah di Kelurahan Pegangsaan Dua meningkat dengan cepat hingga nilainya di atas NJOP. Hal ini disebabkan Kelurahan Pegangsaan Dua merupakan daerah yang dekat dengan pusat hiburan dan perbelanjaan yang dikenal dengan

nama Sentra Kelapa Gading, yaitu Mal Kelapa Gading, *La Piazza*, dan *Gading Food City*, adanya RW yang memelopori gerakan pembelian pompa secara swadaya untuk mencegah banjir, dan adanya kompleks perumahan yang relatif baru (dibandingkan dengan kompleks perumahan lain di Kelapa Gading yang sudah dibangun sejak tahun 1980-an) yaitu *The Gading Residence* (Gading Pelangi) yang dibangun pada tahun 2002. *The Gading Residence* memiliki jalan yang lebar dan kavling yang luas. Kedua hal ini jarang ditemukan di kompleks perumahan yang telah lama berdiri di Kelapa Gading, sehingga nilai tanah di *The Gading Residence* terus meningkat, namun letaknya yang agak jauh dari Sentra Kelapa Gading membuat harga tanah di daerah ini berfluktuasi. Kavling-kavling yang dulu banyak terdapat di daerah ini sekarang mulai dibangun menjadi rumah. Hal ini menandakan minat untuk tinggal dan berinvestasi di *The Gading Residence* meningkat sehingga harga pasar jauh melebihi NJOP.

Tingkat *Assessment Ratio* tertinggi dicapai oleh Kelurahan Kelapa Gading Timur sebesar 86,7%. Hal ini disebabkan sebagian besar kompleks perumahan di Kelurahan Kelapa Gading Timur merupakan kompleks yang sudah lama dibangun sehingga tidak sulit bagi pemerintah untuk menetapkan NJOP-nya karena nilainya yang cenderung mudah diperkirakan (tidak meningkat secara drastis). Pada Kelurahan Kelapa Gading Barat terdapat tingkat *Assessment Ratio* sebesar 84,5%. Ini menunjukkan kinerja pemerintah yang baik dalam menetapkan NJOP. Pada Kelurahan Kelapa Gading Barat terdapat beberapa kawasan perumahan mewah, yaitu Bukit Gading Villa yang sudah lama berdiri dan Gading Kirana yang dikenal dengan kawasan bebas banjir di Kelapa Gading. Kawasan bebas banjir menyebabkan nilai tanahnya selalu tinggi dan tidak banyak berfluktuasi. 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.

Pada Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kelurahan Kelapa Gading Barat, dan Kelurahan Pegangsaan Dua didapat tingkat *Assessment Ratio*

masing-masing sebesar 86,7%, 84,5%, dan 82,3% yang bila dibandingkan dengan standar yang ditetapkan pemerintah, yaitu minimal 80% mengindikasikan pajak yang didapat dari ketiga kelurahan ini dapat dikatakan telah mencerminkan nilai sebenarnya.

## 2. Pengukuran Tendensi Sentral

Pengukuran tendensi sentral bertujuan untuk mengetahui besarnya *mean*, *median*, *weighted mean*, perbandingan antara *mean* dan *median* serta perbandingan antara *mean* dengan *weighted mean* sehingga dapat diketahui apakah di Kecamatan Kelapa Gading terjadi *under assessment* atau *over assessment*, serta dapat diketahui apakah terjadi progresivitas, regresivitas, atau tidak terjadi progresivitas maupun regresivitas (proporsional).

Pengukuran tendensi sentral dengan menggunakan data rasio diolah menggunakan *Microsoft Excel*. Ringkasan hasil pengukuran tendensi sentral dapat dilihat pada lampiran 2

### a. Mean

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

$$AR_{\text{Mean}} = \frac{25,35}{30} = 0,845$$

### b. Median

Merupakan nilai tengah dari rasio-rasio tersebut. Dari tabel di atas dapat diketahui  $AR_{\text{Median}}$  sebesar 0,90. Angka 0,90 didapat dari mengurutkan AR tiap sampel dari yang terkecil hingga yang terbesar, nilai yang di tengah merupakan *median*. Karena sampel berjumlah genap yaitu 30, maka setelah diurutkan didapat AR 0,89 dan 0,91 yang berada di tengah (urutan ke-15 dan ke-16), jadi kedua AR ini ditambah dan dibagi dua, sehingga didapat hasil 0,90.

### c. Weighted Mean

$$\text{Weighted Mean} = \sum \frac{NJOP}{\text{Nilai Pasar}} = \frac{Rp 24.414.689.000}{Rp 30.643.500.000} = 0,797$$

### d. Mean/Median

$$\text{Mean/Median} = \frac{0,845}{0,90} = 0,939$$

Hal ini menunjukkan bahwa *mean/median* yang dihasilkan berada di dalam standar yang ditetapkan IAAO, yaitu 0,90 sampai dengan 1,10. Jika *mean/median* rasionya kurang dari 0,90, maka hal ini merupakan indikasi terjadinya *under*

*assessment*. Jika *mean/median* rasionya lebih dari 1,10, maka hal ini merupakan indikasi terjadinya *over assessment*. Karena rasio *mean/median* di Kecamatan Kelapa Gading tidak berada dalam dua situasi ini, maka tingkat penetapan NJOP di Kecamatan Kelapa Gading tergolong baik yaitu, tidak terjadi *under assessment* maupun *over assessment*. Maksudnya penetapan NJOP untuk wilayah Kelapa Gading secara umum tidak terlalu rendah dan tidak terlalu tinggi.

### e. Mean/Weighted Mean

$$\text{Mean/Weighted Mean} = \frac{0,845}{0,797} = 1,061$$

Hal ini berarti tidak terjadi progresivitas maupun regresivitas dalam penetapan NJOP di Kecamatan Kelapa Gading karena sudah memenuhi standar IAAO, yaitu berada di antara 0,90 dan 1,10.

## 3. Pengukuran Variabilitas

Pengukuran variabilitas digunakan untuk mengetahui tingkat keseragaman dan tingkat variabilitas penetapan NJOP tiap kelurahan di Kecamatan Kelapa Gading. Di samping itu, pengukuran ini juga berguna untuk melihat kinerja penilaian atau penetapan sehingga dapat diketahui apakah perlu penilaian ulang di Kecamatan Kelapa Gading atau tidak. Hasil pengukuran variabilitas dengan menggunakan perhitungan COD adalah 12,222% yang dihitung dengan cara membagi rata-rata deviasi absolut dengan rasio median lalu dikalikan dengan 100%. 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.

$$\text{Rata-rata deviasi absolut} = \frac{3,3}{30} = 0,11$$

$$\text{COD} = \frac{0,11}{0,9} \times 100\% = 12,222\%$$

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%. Varians diperoleh dengan cara mengurangkan *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.

$$\text{Varians} = \frac{0,56795}{(30-1)} = 0,019584$$



$$\text{Standar deviasi} = \sqrt{0,019584} = 0,140$$

$$\text{COV} = \frac{0,140}{0,845} \times 100\% = 16,568\%$$

Perhitungan COV secara lengkap dapat dilihat pada Lampiran 4.

Dengan melihat hasil perhitungan di atas, didapat hasil penetapan NJOP di Kecamatan Kelapa Gading seragam, terlihat dari nilai COD yang lebih kecil dari 20% dan COV yang lebih kecil dari 25%. Hal ini sesuai dengan standar yang dikeluarkan oleh IAAO bahwa ukuran COD yang baik harus lebih kecil atau sama dengan 20% dan COV lebih kecil atau sama dengan 25%.

#### 4. Temuan Lain

Dalam rangka studi rasio, digunakan harga pasar yang disurvei dari agen/broker properti, bukan dari harga transaksi yang dilaporkan oleh Notaris/PPAT yang tertera pada laporan PPAT tentang transaksi jual beli properti yang dilaporkan setiap bulan ke KPP Pratama Kelapa Gading. Hal ini dilakukan untuk mencegah data menjadi bias karena dikhawatirkan sering terjadi penyimpangan yang dilakukan oleh masyarakat dengan cara melaporkan harga transaksi yang lebih rendah dari harga sebenarnya kepada PPAT dengan tujuan membayar pajak dengan nilai yang lebih rendah. Tindakan ini tentu saja menyebabkan kerugian yang tidak sedikit bagi negara karena pajak yang diterima lebih rendah dari nilai yang seharusnya. Dari 30 transaksi yang dijadikan sampel, kerugian yang diderita negara sebesar Rp 567.648.800. Pajak yang berkaitan dengan hal ini:

- a. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) atau yang sering disebut dengan Pajak Pembeli

Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Pasal 6 Ayat 1, 2, dan 3, dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) di mana dalam transaksi jual beli Nilai Perolehan Objek Pajak adalah harga transaksi. Bila harga transaksi ini lebih kecil dari NJOP, maka dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP. Cara menghitung BPHTB yang harus dibayar adalah  $5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOP Tidak Kena Pajak})$ . NPOPTKP berbeda di tiap daerah dengan nilai maksimum berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Pasal 7 sebesar Rp 60.000.000.

Penelitian ini bertempat di Jakarta dan diketahui NPOP Tidak Kena Pajak adalah Rp 60.000.000

untuk setiap objek pajak. Untuk rincian perhitungan dapat dilihat pada Lampiran 3. Tindakan melaporkan pajak yang lebih rendah menyebabkan selisih BPHTB yang diterima pemerintah dengan pembagian menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Pasal 23 sebesar:

Pemerintah pusat: Rp 283.824.400 x 20% = Rp 56.764.880 yang seharusnya dapat dibagikan ke seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.

Pemerintah daerah: Rp 283.824.400 x 80% = Rp 227.059.520 yang seharusnya dibagikan ke Pemerintah Propinsi DKI Jakarta sebesar 20% x Rp 227.059.520 = Rp 45.411.904 dan Pemerintah Kabupaten/Kota Jakarta sebesar 80% x Rp 227.059.520 = Rp 181.647.616.

- b. Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan atau yang sering disebut dengan Pajak Penjual Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994 Pasal 1, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Pasal 4, besarnya Pajak Penghasilan adalah 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak. Nilai pengalihan hak adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan NJOP. PPh ini termasuk PPh pasal 4 ayat 2 dan bersifat final. Atas tindakan melaporkan pajak yang lebih rendah ini, pemerintah menderita kerugian penerimaan sebesar Rp 283.824.400. Rincian untuk perhitungan selisih Pajak Penghasilan yang seharusnya diterima pemerintah dapat dilihat pada Lampiran 5.

#### Pembahasan dan Kesimpulan

1. *Assessment Ratio* pada Kelurahan-Kelurahan di Kecamatan Kelapa Gading sudah sesuai dengan *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak yakni minimal 80%. Seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Kelapa Gading sudah memiliki *Assessment Ratio* yang sesuai dengan ketentuan ini, yaitu Kelurahan Kelapa Gading Barat dengan *Assessment Ratio* sebesar 84,5%, Kelapa Gading Timur 86,7%, dan Kelurahan Pegangsaan Dua 82,3%.
2. Penetapan NJOP di wilayah Kecamatan Kelapa Gading sudah berada dalam interval standar *International Association of Assessing Officers*

(IAAO) yaitu sebesar 0,9 sampai dengan 1,10. Hal ini terlihat dari perhitungan *mean* dibagi dengan *median* yaitu sebesar 0,939 dan dari perhitungan *mean* dibagi *weighted mean* sebesar 1,061. Perhitungan ini menunjukkan tidak terjadinya *under assessment* maupun *over assessment* dan tidak terjadinya regresivitas maupun progresivitas di Kecamatan Kelapa Gading.

3. NJOP di Kecamatan Kelapa Gading telah ditetapkan pada tingkat penilaian yang sama atau seragam. Hal ini dilihat dari perhitungan COD sebesar 12,222% yang memenuhi standar COD IAAO yaitu kurang dari 20% dan perhitungan COV sebesar 16,568% yang memenuhi standar COV IAAO yaitu kurang dari 25%.

#### **Implikasi dan Keterbatasan**

1. Karena nilai pasar sebagai dasar penentuan NJOP bersifat dinamis, maksudnya selalu mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat, maka hendaknya KPP Pratama Kelapa Gading melakukan pendataan dan penilaian objek pajak sehingga data nilai pasar yang diperoleh lebih *up to date*.
2. Sehubungan dengan tindakan masyarakat yang melaporkan harga transaksi jual beli properti mereka serendah NJOP, sebaiknya KPP Pratama Kelapa Gading bersama-sama dengan Pemerintah Daerah menghimbau masyarakat dan Notaris/PPAT untuk tidak lagi melakukan hal serupa dan melaporkan harga transaksi tanah dengan harga sebenarnya.
3. Agar masyarakat termotivasi untuk melaporkan harga transaksi dengan harga sebenarnya, maka sebaiknya KPP Pratama Kelapa Gading bersama-sama dengan Pemerintah Daerah mencari upaya untuk menumbuhkan kepatuhan pajak sukarela seperti meningkatkan pelayanan, mengadakan penyuluhan, memberikan informasi kepada masyarakat tentang pemanfaatan pajak yang mereka bayar, agar masyarakat tidak lagi melakukan hal serupa karena merasa pajak yang mereka bayar tidaklah sia-sia.
4. Bagi Peneliti selanjutnya, diharapkan untuk

mengukur Assessment Ratio pada daerah yang kurang pesat pertumbuhannya agar memungkinkan untuk memperoleh hasil yang berbeda dari penelitian ini.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Dadan Darmawan (2009), *Kaya dari Bisnis Properti*, Jakarta: Visimedia.
- International Association of Assessing Officers (2010), *Standard on Ratio Studies*, Missouri: International Association of Assessing Officers.
- Republik Indonesia. 1985. *Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Republik Indonesia. 1994. *Undang-Undang No.12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Republik Indonesia. 2000. *Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.
- Republik Indonesia. 2003. *Surat Edaran Direktur PBB & BPHTB Nomor : SE-09/PJ./6/2003 Tentang Penerapan NJOP Sama Dengan Nilai Pasar*.
- Republik Indonesia. 2008. *Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan*.
- 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.prres.net/papers/Rossini\\_Testing\\_Hybrid\\_Automated\\_Valuation.pdf](http://www.prres.net/papers/Rossini_Testing_Hybrid_Automated_Valuation.pdf) (diakses 6 Januari 2011).
- Sugiyono (2009), *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, CV Alfabeta

## LAMPIRAN

### Lampiran 1 :

**Tabel Assessment Ratio (AR) Per Kelurahan**

Kelurahan	AR	AR %
Kelapa Gading Barat	0,845	84,5%
Kelapa Gading Timur	0,867	86,7%
Pegangsaan Dua	0,823	82,3%

Perhitungan *Assessment Ratio* Tiap Kelurahan  
Kelurahan Kelapa Gading Barat

No.	Harga Transaksi yang Dilaporkan Notaris	NJOP	Harga Pasar	AR
1.	Rp 792.000.000	Rp 791.400.000	Rp 780.000.000	1,01
2.	Rp 712.270.000	Rp 712.270.000	Rp 663.000.000	1,07
3.	Rp 917.100.000	Rp 917.100.000	Rp 1.080.000.000	0,85
4.	Rp 1.125.995.000	Rp 1.125.995.000	Rp 1.326.000.000	0,85
5.	Rp 780.000.000	Rp 779.535.000	Rp 879.750.000	0,89
6.	Rp 700.000.000	Rp 683.375.000	Rp 885.500.000	0,77
7.	Rp 2.025.000.000	Rp 2.025.000.000	Rp 2.430.000.000	0,83
8.	Rp 780.000.000	Rp 779.535.000	Rp 879.750.000	0,89
9.	Rp 1.295.000.000	Rp 1.294.130.000	Rp 2.540.000.000	0,51
10.	Rp 765.000.000	Rp 763.250.000	Rp 989.000.000	0,77
Jumlah	Rp 9.892.365.000	Rp 9.871.590.000	Rp 12.453.000.000	8,45

Kelurahan Kelapa Gading Timur

No.	Harga Transaksi yang Dilaporkan Notaris	NJOP	Harga Pasar	AR
1.	Rp 525.000.000	Rp 533.904.000	Rp 561.000.000	0,95
2.	Rp 533.081.000	Rp 533.081.000	Rp 561.000.000	0,95
3.	Rp 907.185.000	Rp 907.185.000	Rp 985.000.000	0,92
4.	Rp 907.185.000	Rp 907.185.000	Rp 985.000.000	0,92
5.	Rp 499.575.000	Rp 499.575.000	Rp 525.000.000	0,95
6.	Rp 761.695.000	Rp 749.595.000	Rp 1.089.000.000	0,69
7.	Rp 1.768.600.000	Rp 1.728.405.000	Rp 2.511.000.000	0,69
8.	Rp 533.904.000	Rp 533.904.000	Rp 555.500.000	0,96
9.	Rp 1.159.500.000	Rp 1.159.500.000	Rp 1.620.000.000	0,72
10.	Rp 900.000.000	Rp 1.146.645.000	Rp 1.245.000.000	0,92
Jumlah	Rp 8.495.725.000	Rp 8.698.979.000	Rp 10.637.500.000	8,67

Kelurahan Pegangsaan Dua

No.	Harga Transaksi yang Dilaporkan Notaris	NJOP	Harga Pasar	AR
1.	Rp 20.775.000	Rp 20.775.000	Rp 32.500.000	0,64
2.	Rp 2.112.000.000	Rp 1.159.520.000	Rp 2.496.000.000	0,64
3.	Rp 644.025.000	Rp 644.025.000	Rp 1.007.500.000	0,64
4.	Rp 448.740.000	Rp 448.740.000	Rp 702.000.000	0,64
5.	Rp 264.401.000	Rp 264.401.000	Rp 270.000.000	0,98
6.	Rp 513.700.000	Rp 513.691.000	Rp 562.500.000	0,91
7.	Rp 513.619.000	Rp 513.691.000	Rp 562.500.000	0,91
8.	Rp 514.000.000	Rp 513.691.000	Rp 562.500.000	0,91
9.	Rp 623.266.000	Rp 623.266.000	Rp 637.500.000	0,98
10.	Rp 706.320.000	Rp 706.320.000	Rp 720.000.000	0,98
Jumlah	Rp 6.360.846.000	Rp 5.844.120.000	Rp 7.553.000.000	8,23

Lampiran 2

**Tabel Hasil Pengukuran Tendensi Sentral**

Tendensi Sentral	Nilai	Arti
<i>AR Mean</i>	0,845	Penilaian NJOP dibanding nilai pasar sebesar 84,5%.
<i>AR Median</i>	0,90	Nilai tengah dari penetapan NJOP terhadap nilai pasarnya adalah 0,90.
<i>Weighted Mean</i>	0,797	Bobot dari nilai rata-rata NJOP terhadap nilai pasar adalah 0,797.
<i>Mean/Median</i>	0,939	Tidak terjadi <i>under assessment</i> maupun <i>over assessment</i> .
<i>Mean/Weighted Mean</i>	1,061	Terjadi proporsional dalam penetapan NJOP.
COD	12,222%	Tingkat variabilitas rendah karena di bawah 20%
COV	16,568%	Tingkat dispersi rendah karena di bawah 25%.

**Lampiran 3.**

**Coefficient of Dispersion (COD) =**

Langkah 1: AR dari setiap sampel dikurangi dengan median dan diabsolutkan.

**Tabel Standar Studi Rasio IAAO**

Jenis Properti	Level of Assessment	COD (%)	COV (%)
1. Rumah Tinggal			
a. Perkotaan	0.90-1.10	15	19
b. Pedesaan	0.90-1.10	20	25
2. Bangunan Komersial			
a. Perkotaan	0.90-1.10	15	19
b. Pedesaan	0.90-1.10	20	25
3. Tanah Kosong			
Perkotaan	0.90-1.10	20	25
Pedesaan	0.90-1.10	25	31
4. Properti Lainnya	0.90-1.10	Tergantung daerah masing-masing	

Sumber: *International Association of Assessing Officers, Standard On Ratio Studies (Missouri: The International Association of Assessing Officers, 2010)*

0,51 - 0,9  = 0,39
0,64 - 0,9  = 0,26
0,64 - 0,9  = 0,26
0,64 - 0,9  = 0,26
0,64 - 0,9  = 0,26
0,69 - 0,9  = 0,21
0,69 - 0,9  = 0,21
0,72 - 0,9  = 0,18
0,77 - 0,9  = 0,13
0,77 - 0,9  = 0,13
0,83 - 0,9  = 0,07
0,85 - 0,9  = 0,05
0,85 - 0,9  = 0,05
0,89 - 0,9  = 0,01
0,89 - 0,9  = 0,01

Langkah 2:  
dengan cara  
sampel.

Rata-rata deviasi

Langkah 3:  
membagi rata-  
median lalu

$$\text{COD} = \frac{\text{Rata-rata deviasi absolut}}{\text{AR median}} \times 100\%$$

0,91 - 0,9  = 0,01
0,91 - 0,9  = 0,01
0,91 - 0,9  = 0,01
0,92 - 0,9  = 0,02
0,92 - 0,9  = 0,02
0,92 - 0,9  = 0,02
0,95 - 0,9  = 0,05
0,95 - 0,9  = 0,05
0,95 - 0,9  = 0,05
0,96 - 0,9  = 0,06
0,98 - 0,9  = 0,08
0,98 - 0,9  = 0,08
0,98 - 0,9  = 0,08
1,01 - 0,9  = 0,11
1,07 - 0,9  = 0,17
Total = 3,3

Menghitung rata-rata deviasi absolut  
membagi total di atas dengan jumlah

$$\text{absolut} = \frac{\text{Total}}{\text{Jumlah sampel}} = \frac{3,3}{30} = 0,11$$

Menghitung COD dengan cara  
rata deviasi absolut dengan rasio  
dikalikan dengan 100%.

$$= \frac{0,11}{0,9} \times 100\% = 12,222\%$$

**Lampiran 4,**

*Coefficient of Variation (COV)*

Langkah 1: AR dari setiap rasio dikurangi dengan mean, lalu hasilnya dikuadratkan.

$(0,51 - 0,845)^2 = 0,112225$
$(0,64 - 0,845)^2 = 0,042025$
$(0,64 - 0,845)^2 = 0,042025$
$(0,64 - 0,845)^2 = 0,042025$
$(0,64 - 0,845)^2 = 0,042025$
$(0,69 - 0,845)^2 = 0,024025$
$(0,69 - 0,845)^2 = 0,024025$
$(0,72 - 0,845)^2 = 0,015625$
$(0,77 - 0,845)^2 = 0,005625$
$(0,77 - 0,845)^2 = 0,005625$
$(0,83 - 0,845)^2 = 0,000225$
$(0,85 - 0,845)^2 = 0,000025$
$(0,85 - 0,845)^2 = 0,000025$
$(0,89 - 0,845)^2 = 0,002025$
$(0,89 - 0,845)^2 = 0,002025$

Langkah 2:  
dengan cara  
selisih yang telah  
jumlah sampel  
Varians =

$(0,91 - 0,845)^2 = 0,004225$
$(0,91 - 0,845)^2 = 0,004225$
$(0,91 - 0,845)^2 = 0,004225$
$(0,92 - 0,845)^2 = 0,005625$
$(0,92 - 0,845)^2 = 0,005625$
$(0,92 - 0,845)^2 = 0,005625$
$(0,95 - 0,845)^2 = 0,011025$
$(0,95 - 0,845)^2 = 0,011025$
$(0,95 - 0,845)^2 = 0,011025$
$(0,96 - 0,845)^2 = 0,013225$
$(0,98 - 0,845)^2 = 0,018225$
$(0,98 - 0,845)^2 = 0,018225$
$(0,98 - 0,845)^2 = 0,018225$
$(1,01 - 0,845)^2 = 0,027225$
$(1,07 - 0,845)^2 = 0,050625$
Total = 0,56795

Menghitung varians  
membagi jumlah  
dikuadratkan dengan  
dikurangi satu.

$$\frac{\text{Jumlah selisih yang telah dikuadratkan}}{(\text{sampel}-1)} = \frac{0,56795}{(30-1)} = 0,0196$$

Langkah 3: Menghitung standar deviasi dengan mengakarkan varians.

$$\text{Standar deviasi} = \sqrt{\text{Varians}} = \sqrt{0,0196} = 0,140$$

Langkah 4: Menghitung COV dengan cara membagi standar deviasi dengan AR mean lalu dikalikan dengan 100%.

$$\text{COV} = \frac{\text{Standar deviasi}}{\text{AR mean}} \times 100\% = \frac{0,140}{0,845} \times 100\% = 16,568\%$$

Perhitungan Tendensi Sentral dan COD&COV

Kelurahan	Assessment Ratio (AR)	NJOP	Nilai Pasar
Kelapa Gading Barat	8.45	Rp9,871,590,000	Rp12,453,000,000
Kelapa Gading Timur	8.67	Rp8,698,979,000	Rp10,637,500,000
Pegangsaan Dua	8.23	Rp5,844,120,000	Rp7,553,000,000
Total	25.35	Rp24,414,689,000	Rp30,643,500,000

**Lampiran 5**  
**Perhitungan BPHTB**

Kelurahan	NPOP yang dilaporkan	NPOPTKP	BPTHB yang dilaporkan	BPHTB seharusnya	Selisih BPHTB
PG Dua	Rp6,340,143,000	Rp540,000,000	Rp290,007,150	Rp349,025,000	Rp59,017,850
KG Barat	Rp9,892,365,000	Rp600,000,000	Rp464,618,250	Rp595,113,500	Rp130,495,250
KG Timur	Rp8,751,274,000	Rp600,000,000	Rp407,563,700	Rp501,875,000	Rp94,311,300
				Total	Rp283,824,400

**Perhitungan Pajak Penjual**

Kelurahan	Nilai Pengalihan Objek Pajak (Rp)	Pajak Penjual dilaporkan (Rp)	Pajak Penjual seharusnya (Rp)	Selisih (Rp)
PG Dua	6,340,143,000	317,007,150	376,025,000	59,017,850
KG Barat	9,892,365,000	494,618,250	625,113,500	130,495,250
KG Timur	8,751,274,000	437,563,700	531,875,000	94,311,300
			Total	283,824,400