

Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Pajak Bumi terhadap Nilai Pasar dengan Menggunakan Metode *Assessment Sales Ratio*

Rindah Febriana Suryawati¹, Gita Arasy Harwida, Suryadi

Jurusan Akutansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Trunojoyo

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah: (1) penilaian rasio (AR) tanah Kecamatan AR Kamal menegaskan kebijakan yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan (2) nilai kini objek pajak PBB (NJOP) Kecamatan Tanah Kamal mengkonfirmasi standar interval, yang diterbitkan oleh Asosiasi Internasional Penilaian Officer (IAAO). Menggunakan analisis deskriptif, penelitian ini menunjukkan bahwa tanah masing-masing desa kecamatan Kamal masih di bawah standar yang direkomendasikan oleh Departemen CA Pajak, yaitu 80%. AR tersebut lebih rendah untuk desa Tanjungan, yaitu 32%, sedangkan AR lebih tinggi untuk desa Banyuajuh, yaitu 79%. Penelitian ini juga menemukan bahwa nilai sekarang objek pajak tanah PBB (NJOP) Kecamatan diklasifikasikan sebagai rumus standar yang disarankan berdasarkan IAAO. Vs rasio rata-rata median dari nilai terkini dari objek pajak PBB (NJOP) adalah 31% yang di bawah standar yang direkomendasikan oleh IAAO (110–90%).

Kata kunci: Nilai PBB objek pajak (NJOP) dari tanah, nilai pasar dan rasio penilaian (AR)

Abstract

This research aims to investigate whether: (1) Assessment Ratio (AR) of lands in Kecamatan Kamal confirm the AR policy stated by the Directorate General of Taxation and (2) The present value of PBB taxing object (NJOP) of lands in Kecamatan Kamal confirm the standard interval released by the International Association of Assessing Officer (IAAO). Using descriptive analysis, this study found that land of each of the villages in Kecamatan Kamal is still under the standard AR recommended by the Directorate General of Taxation, that is 80%. The lowest AR is for Tanjungan Village, which is 32%, while the highest AR is for Banyuajuh village, which is 79%. This research is also found that the present value of PBB taxing object (NJOP) of lands in Kecamatan is classified as underassessment based on the IAAO recommended standard. The mean vs. median ratio of the present value of PBB taxing object (NJOP) is 31%, which is below the standard recommended by IAAO (90–110%).

Keywords: *The present value of PBB taxing object (NJOP) of lands, market value, and Assessment Ratio (AR)*

Secara fisik, tanah atau bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman termasuk rawa, rawa tambak dan perairan (Mardiasmo:2008). Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya wajib 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 yang terkandung di dalamnya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sedangkan Dasar yang digunakan untuk mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (Mardiasmo: 2008).

¹ Korespondensi: R.Febriana, Jurusan Akutansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Trunojoyo, Jl. Raya Telang PO Box 2 Kamal Madura, Telp: 031-3013483

Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali (Mardiasmo: 2008). NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan Pajak Bumi di lapangan dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat (Eko Bayu Aji: 2008).

Berdasarkan hasil interview dengan salah seorang staf seksi ekstensifikasi Bagian Fungsional di KPP Pratama Bangkalan, permasalahan yang sering muncul selama ini adalah secara keseluruhan tingkat *Assessment Ratio* tanah di Kabupaten Bangkalan masih lebih rendah dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak. Ketetapan Dirjen Pajak, yang tertuang dalam SE-09/PJ.06/2003 menyatakan bahwa *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah adalah minimal 80%. Hal ini mengindikasikan adanya potensi pajak yang masih dapat digali oleh KPP Pratama Bangkalan dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi.

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

Kecamatan Kamal merupakan daerah yang mengalami perkembangan pesat dibandingkan dengan kecamatan-kecamatan lain yang berada di Kabupaten Bangkalan. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya investor yang menanamkan modalnya di Kabupaten Bangkalan dalam bentuk pertokoan, pusat bisnis dan perumahan. Dengan banyaknya pembangunan pertokoan, pusat bisnis dan perumahan memberikan

implikasi dan konsekuensi pada pemenuhan tuntutan akan tersedianya lahan atau tanah. Kondisi ini memberikan dampak positif terhadap perkembangan nilai tanah dan harga jual tanah yang berada dalam lingkup kawasan tersebut. Dengan demikian perlu dilakukan uji keakuratan penetapan NJOP tanah dengan nilai pasarnya di Kecamatan Kamal. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar rasio atau perbandingan antar desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Kamal serta keseragaman maupun keadilan dalam penetapan NJOP tersebut. Dalam penelitian ini, digunakan sepuluh Desa yang ada di Kecamatan Kamal, yaitu Desa Gili Timur, Gili Barat, Kebun, Telang, Gili Anyar, Kamal, Pendabah, Tanjung Jati, Tajungan, dan Tanjung Jati.²

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

Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini dilaksanakan untuk menjawab pertanyaan: (1) Apakah *Assessment Ratio* (AR) pada masing-masing kelurahan atau desa di Kecamatan Kamal sudah sesuai dengan *Assessment Ratio* (AR) yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak?; (2) Apakah penetapan NJOP di wilayah tersebut berada dalam interval standar *International Association of Assessing Officer* (IAAO)?

Secara fisik, tanah dapat didefinisikan sebagai permukaan bumi bersama-sama dengan tubuh bumi di dalamnya dan udara di atasnya. Bentuk kepemilikan tanah secara fisik seperti piramida tiga dimensi yang terbalik yang meliputi pusat bumi sebagai dasarnya, permukaan bumi dan selanjutnya udara di atasnya. Jadi pada dasarnya kepemilikan atas tanah adalah kepemilikan atas bumi, permukaan bumi dan juga udara di atasnya. Tetapi dalam pengertian ekonomis dan banyak kenyataan yang terjadi, pengertian terhadap tanah lebih kepada kemampuannya dalam menyediakan ruangan bagi manusia untuk melakukan aktivitasnya. Sedangkan secara hukum, tanah dilihat

² Menurut Mahmud seksi ekstensifikasi bagian fungsional di KPP Pratama Bangkalan bahwa kesepuluh desa tersebut sudah diterapkan SISMIOP (Sistem Informasi dan Manajemen Objek Pajak) maksudnya mempermudah dalam pengambilan data seperti data transaksi harga jual tanah, data objek dan subjek pajak khususnya data mengenai NOP (Nomer Objek Pajak) dan data grafis seperti peta blok.

sebagai hak untuk menikmati, memanfaatkan, dan memiliki ruang di permukaan tanah secara fisik oleh individu, kelompok, maupun badan hukum.

Teori Nilai

Istilah yang relevan dengan penelitian ini yaitu nilai pasar (*market value*) dan nilai yang ditetapkan (*assessment value*). Nilai dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar. Pada dasarnya nilai pasar wajar mencerminkan harga yang terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan pasar tertentu, sedangkan *Assessment Value* adalah nilai yang ditetapkan untuk kepentingan pajak, yaitu NJOP.

Sejarah Umum Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak baru yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 berdasarkan UU No. 12 Tahun 1985. Kemudian Undang-Undang ini diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 yang berlaku terhitung 1 Januari 1995.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, oleh karena itu yang dipentingkan adalah objeknya sedangkan keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak memengaruhi besarnya pajak. Hal inilah yang menyebabkan PBB disebut sebagai pajak objektif. PBB juga merupakan Pajak Langsung, karena pajaknya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak yang namanya tercantum dalam SPPT dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain, walaupun dalam pembayaran PBB tidak harus dilakukan oleh wajib pajak yang namanya tercantum dalam SPPT tetapi dapat dilakukan oleh pihak lain.

Definisi Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tanggal 9 November 1994. **Pajak Bumi dan Bangunan** adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Adapun Objek pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut: 1) Yang menjadi Objek Pajak adalah Bumi dan bangunan, 2) Yang dimaksud dengan kalsifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut: a) *Letak*, b) *Peruntukan*, c) *Pemanfaatan*, d) *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*.

Pengecualian Objek Pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek pajak yang: a) *Digunakan semata-mata* untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, b) *Digunakan untuk kuburan*, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu, c) *Merupakan hutan lindung*, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak, d) *Digunakan oleh perwakilan diplomatik*, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik, e) *Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional* yang ditentukan oleh menteri keuangan.

Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Rumus penghitungan PBB:

$$\text{Tarif} \times \text{NJKP} \\ 0,5\% \times (\text{NJOP-NJOPTKTP})$$

Keterangan:

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Merupakan batas minimum NJOP yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP adalah sebesar Rp 8 Juta (Pasal 3 Ayat 3 UU RI No.12 Tahun 1994).

Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Merupakan nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan. NJKP ditentukan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 40%.

Tarif

Tarif yang berlaku pada Pajak Bumi dan Bangunan adalah tarif tunggal sebesar 0,5%

Tinjauan Umum Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Sesuai dengan pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli secara wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Transaksi yang wajar merupakan data transaksi dan data penawaran melalui mekanisme pasar dalam hal: a) Tanpa adanya paksaan, b) Antara penjual dan pembeli tidak ada hubungan istimewa, c) Ada permintaan dan penawaran dari pasar terbuka, d) Masing-masing pembeli dan penjual mempunyai informasi dan waktu yang cukup atas properti yang dijual.

Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 pendekatan perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis adalah metode penentuan Nilai Jual Objek Pajak dengan cara membandingkannya dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan mempunyai fungsi yang sama serta harga jualnya telah diketahui, sedangkan nilai perolehan baru diartikan sebagai pendekatan dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada saat penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek pajak tersebut. Adapun Nilai Jual Objek Pajak pengganti adalah metode penentuan NJOP yang didasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Penilaian terhadap objek pajak PBB sesuai Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-29/PJ.06/1992 dilakukan dengan 3 (tiga) metode pendekatan sebagai berikut: 1) Pendekatan Data pasar (*Market Data Approach*) yaitu membandingkan objek pajak yang belum diketahui harga jual ditambah factor penyesuaian yang di perlukan, 2) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) biasanya digunakan untuk penilaian bangunan, dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya, 3) Pendekatan kapitalisasi pendekatan (*income approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari biaya pajak yang dinilai kemudian dikurangi dengan kekosongan,

biaya operasi atau hak pengusaha. Pendekatan ini biasanya digunakan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel ataupun gedung perkantoran.

Definisi *Assesment Sales Ratio*

Berdasarkan surat edaran Dirjen Pajak SE-18/PJ/2006 yang ditetapkan tanggal 27 Juli 2006, definisi dari *Assesment Sales Ratio* adalah perbandingan rata-rata NJOP bumi yang sudah ditetapkan dibandingkan dengan rata-rata harga pasar.

Dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Assesment Sales Ratio} = \frac{\text{NJOP Bumi ditetapkan}}{\text{Rata-rata harga pasar}} \times 100\%$$

Tingkat penilaian menunjukkan rasio secara keseluruhan atau tipikal dari sekelompok properti yang telah dinilai. Dalam penilaian massal, nilai yang telah ditetapkan tidak selalu sama dengan indikator-indikator nilai pasarnya, tetapi jumlah yang *overassessment* akan seimbang dengan yang *underassessment*, sehingga tipikal rasio akan berada sekitar 100%. Keseragaman penilaian akan berhubungan dengan kewajaran (*fair*) dan kesamaan atau keadilan perlakuan terhadap properti secara individu.

Pola pelaksanaan kegiatan analisis dimaksud dilakukan secara kesinambungan untuk setiap satuan wilayah kelurahan atau desa, sedangkan pelaksanaannya diprioritaskan pada wilayah yang memenuhi kriteria sebagai berikut: 1) Wilayah yang berpotensi dalam upaya penyesuaian peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), 2) Wilayah-wilayah yang berbatasan dalam rangka menjaga tingkat keseimbangan NJOP antarwilayah, 3) Wilayah di mana terdapat indikasi adanya data pasar yang mencukupi.

Menurut Sugiarto (2006: 26), kegunaan studi *Assesment Sales Ratio* adalah sebagai berikut: 1) Pemeliharaan *Assesment* pada tingkat atau level yang dapat diterima (*uniformity*). Dengan menggunakan analisis tendensi sentral, kinerja penilaian (*assessment performance*) selalu diuji dan dievaluasi, agar jika daerah atau lokasi yang mempunyai *Assesment Ratio* rata-rata terlalu tinggi (*overassessment*) atau terlalu rendah (*underassessment*), dapat segera diketahui dan diperbaiki, 2) Penentuan daerah atau lokasi untuk penilaian kembali (*re-appraisal*). Dengan menggunakan analisis variabilitas, menentukan daerah atau lokasi yang perlu dinilai kembali (*re-appraisal*),

3) Pemeliharaan keadilan (*equity*) dalam penetapan PBB, melalui analisis regresivitas atau progresivitas, memelihara agar penetapan PBB konsisten baik terhadap properti bernilai rendah maupun terhadap properti bernilai tinggi.

International Association of Assessor Officers (IAAO)

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 yang berpusat di kota Chicago dan bertempat di *The Prudential Plaza 130 East Randolph Street Suite. 850*.

Sebagian besar anggota IAAO adalah orang-orang yang berprofesi sebagai penilai properti yang biasanya bekerja untuk pemerintah, tapi pada dasarnya juga terbuka bagi siapapun yang bekerja untuk industri, akademik, atau bidang-bidang umum lainnya yang berminat dengan penilaian 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 90–110% (Sumitro, seperti dikutip dari Hartoyo, 1998: 4). *Standard* ini dapat digunakan oleh penilai untuk menjaga dan mengevaluasi pekerjaan penilaian. Berikut ini standar yang dikeluarkan oleh *The International Association of Assessing Officers (IAAO)* sebagai standar dalam melakukan penilaian untuk tanah kosong *level assessmentnya* berkisar 0,90 dan 1,10.

Metodologi Penelitian

Menurut tingkat ekplanasinya (tingkat penjelasan), penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif. Metode deskriptif merupakan suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang (Nazir, 2003: 54). Menurut Sugiyono (2006: 11), penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan antara variabel satu dengan variabel yang lain. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan

secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Sedangkan menurut jenis metodenya, penelitian ini menggunakan penelitian survei, yaitu penelitian yang dilakukan pada populasi besar maupun kecil, tetapi data yang dipelajari adalah data dari sampel yang diambil dari populasi tersebut, sehingga ditemukan kejadian-kejadian relatif, distribusi, dan hubungan-hubungan antar variabel sosiologis maupun psikologis (Sugiyono, 2006: 7). Penelitian ini juga merupakan penelitian kuantitatif karena menggunakan data kuantitatif atau data yang berbentuk angka.

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan, meliputi sepuluh desa yaitu Kebun, Gili Timur, Gili Barat, Telang, Tajungan, Banyuajuh, Kamal, Gili Anyar, Tanjung Jati, dan Pendebe. Pemilihan lokasi penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat *assessment sales rationya* apakah kurang baik atau di bawah standar yang sudah ditentukan minimal 80%.

Pemilihan lokasi ini dilakukan secara sengaja dengan kriteria telah dilaksanakan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIO) dan merupakan daerah yang mempunyai tingkat pembangunan dan perkembangan ekonomi yang cukup tinggi sehingga mempermudah dalam pengambilan data seperti data transaksi harga jual tanah, data objek dan subjek pajak khususnya data mengenai NOP (Nomer Objek Pajak) dan data grafis seperti peta blok.

Penelitian *Assessment Sales Ratio* hanya dapat dilakukan pada objek pajak di kawasan di mana terdapat transaksi jual beli atau transaksi lain yang dapat digunakan sebagai acuan perbandingan. Untuk daerah yang tidak terjadi transaksi tidak dapat dilakukan penelitian tersebut. *The International Association of Assessing Officers (IAAO)* telah memberikan rekomendasi ukuran *assessment sales ratio (standard on ratio studies)* yang dapat diterima. Rekomendasi ini memudahkan beberapa negara untuk menggunakan standar yang telah dikeluarkan IAAO sebagai bahan pengukur tingkat keseragaman (*uniformity*) dan keadilan.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui *Assessment Ratio (AR)* pada masing-masing kelurahan atau desa di Kecamatan Kamal sudah sesuai dengan *Assessment Ratio (AR)* yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak dalam meningkatkan penerimaan PBB serta untuk mengetahui penetapan NJOP di wilayah tersebut berada dalam interval standar *International Association of Assessing Officer (IAAO)*. Penelitian ini dilakukan

di Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan dan KPP Pratama Bangkalan. Objek penelitian yang akan diteliti adalah NJOP yang berlaku untuk tahun 2008 dan Harga pasar yang berasal dari transaksi jual beli tanah kosong secara wajar yang terjadi selama kurun waktu 2008.

Jenis data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini terdiri dari: (a) Data NJOP adalah NJOP bumi yang ditetapkan oleh KPP Pratama Bangkalan untuk pengenaan PBB Tahun 2008. Data NJOP bumi ini diperoleh dari KPP Pratama Bangkalan, (b) Data harga pasar wajar yang berasal dari transaksi jual beli tanah secara wajar yang terjadi selama tahun 2008 di Kecamatan Kamal, diperoleh dari hasil survai harga pasar wajar di daerah-daerah yang telah dijadikan objek penelitian.

Data sekunder merupakan catatan tentang adanya suatu peristiwa, ataupun catatan-catatan yang “jaraknya” telah jauh dari sumber orisinal (Nasir,2003:5). Data ini biasanya diperoleh dari perpustakaan atau dari laporan-laporan penelitian terdahulu. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari: (a) Data transaksi jual beli tanah kosong yang terjadi selama tahun 2008 di Kecamatan Kamal. Data ini diperoleh dari Kantor Kecamatan Kamal kabupaten Bangkalan dan kantor desa di Kecamatan Kamal, (b) Data Geografis dan Data Demografis.

Populasi dalam penelitian ini adalah data transaksi jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan dalam kurun waktu 2008. Sampel dalam penelitian ini adalah data transaksi jual beli tanah kosong yang terjadi selama tahun 2008 di Kecamatan Kamal yang diambil dengan teknik pengambilan sampel secara kebetulan (*Aksidental Sampling*). Aksidental sampling merupakan teknik penentuan sampel berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang secara kebetulan atau aksidental bertemu dengan peneliti dapat digunakan sebagai sampel, bila dipandang objek yang kebetulan ditemui itu cocok sebagai sumber data. Pemilihan Aksidental Sampling berdasarkan pada pertimbangan bahwa data transaksi jual beli yang dibutuhkan oleh peneliti dikhususkan hanya untuk tanah kosong sedangkan di Kecamatan Kamal tidak secara keseluruhan terjadi transaksi jual beli tanah, sehingga jika data yang diinginkan sudah sesuai dengan syarat atau karakteristik yang telah ditetapkan sebagai sampel maka data tersebut dapat digunakan sebagai sampel.

Untuk mengetahui apakah jenis transaksi tersebut merupakan transaksi jual beli tanah kosong atau transaksi jual beli tanah dan bangunan, maka digunakan

SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak). Selain untuk mengetahui jenis transaksi, juga dapat diketahui alamat Objek Pajak dan Nomor Objek Pajak (NOP) sehingga memudahkan penulis dalam melakukan survai lapangan untuk memperoleh harga tanah.

Untuk mencapai tujuan penelitian yang telah dirumuskan, akan dilakukan tahap pengumpulan data sebagai berikut: a) Mengumpulkan data transaksi jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Kamal dalam kurun waktu 2008. Data diperoleh dari Kantor Kecamatan Kamal dan survei lapangan, b) Sampel yang diambil berupa data transaksi jual beli tanah kosong. Pencarian dilakukan melalui SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak). Melalui SISMIOP dapat diketahui NOP, alamat dan NJOP dari objek pajak tersebut, c) Berdasarkan pada NOP dan alamat yang telah diketahui, maka dilakukan survai lapangan untuk mengetahui harga pasar wajar dari sampel yang telah dipilih. Survai dilakukan dengan melakukan interview secara langsung dengan wajib pajak yang bersangkutan atau dengan penduduk sekitar wilayah objek yang diteliti maupun dengan pihak Kelurahan yang mengetahui harga jual tanah yang berada di wilayahnya.

Dalam penelitian kuantitatif, analisis data merupakan kegiatan setelah data dari seluruh responden atau sumber data lain terkumpul (Sugiyono, 2006: 169). Metode uji *Assessment Sales Ratio* adalah sebagai berikut.

Studi Ratio

Studi ratio 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 adalah 80% dari transaksi penjualannya. Secara matematis, cara perhitungannya sebagai berikut:

$$AR = \frac{A1}{Si}$$

Keterangan:

AR = *Assessment Ratio*

A1 = Nilai yang ditetapkan suatu properti (NJOP)

Si = Nilai Pasar (Market Value)

Pengukuran *Tendensi Sentral* terdiri dari:

***Mean* (rata-rata hitung)**

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

$$AR_{mean} = \frac{\sum (A1/Si)}{n}$$

Keterangan:

$\sum(A1/Si)$ = Jumlah seluruh rasio

n = Ukuran sampel

Median (nilai tengah)

Yaitu nilai tengah dari sebuah distribusi frekuensi. Nilai ini berhubungan dengan posisi sentral yang dimilikinya dalam sebuah distribusi.

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 objek pajak observasi. Secara matematis, cara penghitungannya sebagai berikut:

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

Keterangan:

$\sum A$  Jumlah Total NJOP

$\sum S$  Jumlah Total Nilai Pasar

The International Association of Assessing Officers (IAAO) 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 dengan 110% (<http://www.Leg.Wa.Gov/Documents/opr/FIN/2006/Rati>).

Mean dibagi dengan Median

Jika jumlah data (sample) sekurang-kurangnya 30, aturan umum yang dapat digunakan untuk menterjemahkan hasil rasio antara mean dan median adalah sebagai berikut: 1) Jika mean/median rasionya lebih dari 1,10 (110%) merupakan indikasi bahwa terjadi *over-assessment*, 2) Jika mean/median rasionya kurang dari 0,90 (90%) merupakan indikasi bahwa terjadi *under-assessment*.

Mean dibagi dengan Weighted Mean.

Jika jumlah data (sampel) sekurang-kurangnya 30, aturan umum yang dapat digunakan untuk mengukur hasil rasio/perbandingan antara mean dan weighted mean adalah sebagai berikut: 1) Jika *mean/weighted mean* rasionya lebih dari 1,10 (110%) maka hal ini merupakan indikasi terjadi *regresivitas*, yang berarti nilai properti yang lebih rendah nilai pasarnya ditentukan NJOP-nya (*assessed*) pada persentase yang

lebih tinggi dari pada properti (objek pajak) yang lebih tinggi nilai pasarnya, 2) Jika *mean/weighted mean* rasionya kurang dari 0,90 (90%) merupakan indikasi bahwa terjadi *progresivitas*, properti yang lebih rendah nilai pasarnya ditentukan NJOP-nya (*assessed*) pada persentase yang lebih rendah dari pada properti yang lebih tinggi nilai pasarnya.

Hasil dan Pembahasan

Keadaan Umum Wilayah Penelitian

Secara administratif Wilayah Kecamatan Kamal terbagi menjadi 10 desa/kelurahan, dengan luas 41,40 km atau 4.139,99 Ha, pada ketinggian 5 meter dari permukaan laut. Adapun batas-batas wilayahnya sebagai berikut: (a) Sebelah Utara: berbatasan dengan Kecamatan Socah, (b) Sebelah Timur: Berbatasan dengan Kecamatan Labang, (c) Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Selat Madura, (d) Sebelah Barat: berbatasan dengan Selat Madura.

Secara administratif, Kecamatan Kamal terbagi menjadi 10 Desa/Kelurahan, 54 Dusun/Lingkungan, 41 RW dan 164 RT. Ke-10 (tujuh) Kelurahan tersebut meliputi: 1) Tajungan, 2) Gili Barat, 3) Banyuajuh, 4) Kamal, 5) Tanjung Jati, 6) Kebun, 7) Gili Timur, 8) Gili Anyar, 9) Telang, 10) Pendabah.

Jumlah penduduk Kecamatan Kamal tahun 2008 sebanyak 48.101 jiwa terdiri dari laki-laki 23.201 jiwa dan perempuan 24.900 jiwa. Secara keseluruhan meningkat 2,13 persen dibanding tahun sebelumnya. *Sex ratio* sebesar 93,18 persen, yang berarti penduduk perempuan lebih banyak dibanding penduduk laki-laki atau dengan kata lain setiap 100 orang penduduk perempuan berbanding dengan sekitar 93 orang penduduk laki-laki. Dengan perincian jumlah penduduk per kelurahan dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Data yang di analisis dalam studi ratio adalah Nilai Pasar tanah kosong yang merupakan *market value*, dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah kosong yang merupakan *Assessment Value*. Dengan metode *Accidental Sampling* terpilih sebanyak 30 kasus.

Studi Ratio

Studi Ratio bertujuan untuk membandingkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai pasar. Dalam studi ini nilai pasar ditunjukkan dengan harga jual. Perhitungan rasio tersebut menggunakan formula sebagai berikut:

$$\text{Assessment Ratio (AR)} = A/S$$

Tabel 1. Jumlah Penduduk Per Kelurahan Tahun 2008

Kode Desa	Desa/Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Sex Ratio
1	Tajungan	1228	1209	2437	101,57
2	Gili Barat	737	1792	1529	41,13
3	Banyuajuh	7652	7718	15370	99,14
4	Kamal	4042	4154	8196	97,30
5	Tanjung Jati	1338	1300	2638	102,92
6	Kebun	1955	2013	3968	97,12
7	Gili Timur	1828	1976	3804	92,51
8	Gili Anyar	1513	1592	3105	95,04
9	Telang	1158	1275	2433	90,82
10	Pendabah	1750	1871	3621	93,53
	Jumlah	23201	24900	47101	93,53

Sumber: Badan Pusat Statistik Bangkalan

Tabel 2. Assessment Ratio per Desa di Kecamatan Kamal

Kelurahan/Desa	Assessment Ratio	AR %
Kebun	0,66	66%
Gili timur	0,75	75%
Gili Barat	0,74	74%
Kamal	0,73	73%
Tajungan	0,32	32%
Gili Anyar	0,70	70%
Tanjung Jati	0,63	63%
Telang	0,75	75%
Banyuajuh	0,79	79%
Pandebe	0,71	71%
Jumlah Ratio	6,78	

Dalam hal ini:

A = Nilai yang ditetapkan (NJOP)

S = Nilai Pasar (Market Value)

Dari penghitungan Studi Rasio seperti dapat kita lihat pada Lampiran 2, diperoleh hasil penghitungan sebagai berikut:

Tabel 2 menunjukkan besarnya tingkat *Assessment Ratio* pada masing-masing Desa. Tinggi rendahnya tingkat *Assessment Ratio* dipengaruhi oleh perkembangan daerah dan peningkatan nilai tanah di daerah tersebut.

Tingkat *Assessment Ratio* terendah dimiliki oleh Desa Tajungan sebesar 0,32, hal ini disebabkan Desa Tajungan merupakan daerah yang tidak mengalami perkembangan ekonomi secara pesat serta letak daerahnya terpencil dan jauh dari pusat kota sehingga

jarang terjadi transaksi jual beli tanah. Sedangkan Tingkat *Assessment Ratio* tertinggi dicapai oleh Desa Banyuajuh, Telang dan Gili Timur masing-masing sebesar 0,79, 0,75, dan 0,75. Hal ini disebabkan Desa Banyuajuh, Telang dan Gili Timur mengalami perkembangan ekonomi yang pesat karena letaknya di pusat kota dan menjadi daerah yang strategis untuk berbisnis. Dengan banyaknya pembangunan pertokoan, pusat bisnis dan perumahan memberikan implikasi dan konsekuensi pada pemenuhan tuntutan akan tersedianya lahan atau tanah. Kondisi ini memberikan dampak positif terhadap perkembangan nilai tanah dan harga jual tanah yang berada dalam lingkup kawasan tersebut.

Secara Keseluruhan tingkat *Assessment Ratio* pada masing-masing Desa/ Kelurahan masih di bawah dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak melalui SE-09/PJ.06/2003, yang menyatakan bahwa *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah adalah 80%. Hal ini mengindikasikan ada potensi pajak yang masih dapat digali oleh KPP Pratama Bangkalan dalam meningkatkan penerimaan PBB. Untuk mengetahui perhitungan *Assessment Ratio* per Kelurahan secara rinci dapat dilihat di lampiran 1.

Pengukuran Tendensi Sentral

Pengukuran tendensi sentral ini 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 Kamal terjadi *under-assessment* juga dapat diketahui apakah terjadi progresivitas atau regresivitas atau mungkin tidak terjadi keduanya (*proportional*). Penghitungan tendensi sentral secara lengkap dapat dilihat pada

Tabel 3. Hasil Pengukuran *Tendensi Sentral*

Tendensi Sentral	Nilai	Arti
<i>AR Mean</i>	0,226	Penilaian NJOP berada di bawah Nilai Pasar sebesar 22%
<i>AR Median</i>	0,72	Nilai Tengah dari penetapan NJOP terhadap Nilai Pasarnya
<i>W-Mean</i>	0,234	Bobot dari nilai rata-rata NJOP terhadap Nilai Pasar
<i>Mean/Median</i>	0,31	Terjadi <i>Underassessment</i> atas penetapan NJOP
<i>Mean/W-Mean</i>	0,96	Terjadi Proporsional dalam penetapan NJOP

Sumber: Lampiran 2

lampiran 2.

Pengukuran tendensi sentral dengan menggunakan data rasio diolah dengan menggunakan program *microsoft excel*. Berikut ini merupakan ringkasan hasil pengukuran tendensi sentral.

Mean

Merupakan rata-rata hitung dari jumlah total *Assessment Ratio* dengan jumlah objek pajak yang diteliti (Sampel). Rata-rata hitung dari total *Assessment Ratio* adalah 0,362. Berikut ini penghitungan Mean dari *Assessment Ratio*:

$$\begin{aligned} AR_{mean} &= \frac{\sum (AI/S_i)}{n} \\ &= \frac{6,78}{30} \\ &= 0,226 \end{aligned}$$

Untuk mengetahui penghitungan Mean secara lengkap dapat dilihat pada lampiran 2.

Median

Merupakan nilai tengah dari rasio-rasio tersebut. Dari tabel di atas dapat diketahui *ARMedian* adalah 0.72

Untuk mengetahui penghitungan Median secara lengkap dapat dilihat pada lampiran 2.

Weighted Mean

$$\begin{aligned} AR_{weightedmen} &= \frac{\sum A}{\sum S} \\ &= \frac{614750}{2625000} \\ &= 0,234 \end{aligned}$$

Dari tabel 3 dan penghitungan di atas dapat kita ketahui bahwa rata-rata tertimbang dari rasio-rasio tersebut adalah 0,234 atau 23,4 %, hal ini dapat diartikan

bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk Kecamatan Kamal masih rendah, karena tidak sesuai dengan standar *The International Association of Assessing Officers*, yang menyatakan bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk semua objek pajak dalam suatu daerah seharusnya berada dalam 10% dari tingkat rasio yang diinginkan yaitu antara 90% sampai dengan 110%. Penghitungan *Weighted Mean* secara lengkap dapat kita lihat pada lampiran 2. Dari perhitungan *Mean*, *Median* dan *Weighted Mean* dapat kita ketahui kualitas tingkat penetapan NJOP serta terjadinya *progesivitas* atau *regresivitas* pada Kecamatan Kamal.

Mean/Median

$$\begin{aligned} Mean/Median &= \frac{0,226}{0,72} \\ &= 0,31 \end{aligned}$$

Dari tabel 3 dan dari penghitungan *tendensi sentral* pada lampiran 2 diperoleh hasil *Mean/Median* sebesar 0,44. Hal ini menunjukkan bahwa nilai *mean/median* yang dihasilkan berada di bawah standar yang ditetapkan oleh IAAO, yaitu kurang dari 0,90. Jika *mean/median* rasionya kurang dari 0.90 merupakan indikasi terjadi *underassessment*. Hal ini dimaksudkan bahwa tingkat penetapan NJOP di Kecamatan Kamal masih berada di bawah nilai pasar.

Mean/Weighted Mean

$$\begin{aligned} Mean/Weighted Mean &= \frac{0,226}{0,234} \\ &= 0,96 \end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan *mean/weighted mean* menunjukkan hasil sebesar 0.96, hal ini berarti tidak terjadi *progresifitas* maupun *regresifitas* dalam penetapan NJOP di Kecamatan Kamal, karena sudah memenuhi standar IAAO yang sah, yaitu berada di antara interval 0,90 dan 1,10.

Kecamatan Kamal dipilih sebagai wilayah penelitian karena merupakan salah satu daerah yang nilai tanahnya mengalami peningkatan secara nyata di Kabupaten Bangkalan. Nilai tanah yang meningkat ini disebabkan oleh perubahan fungsi tanah dari tanah yang digunakan untuk persawahan menjadi tanah yang digunakan untuk perumahan. Dengan demikian

perlu dilakukan uji keakuratan penetapan NJOP tanah dengan nilai pasarnya di Kecamatan Kamal.

Setelah dilakukan analisis ratio dengan menggunakan studi ratio, diperoleh hasil bahwa Tingkat *Assessment Ratio* masing-masing Desa Kecamatan Kamal untuk tahun 2008 masih di bawah standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak. Sesuai dengan SE-09/PJ.06/2003, yang menyatakan bahwa *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah adalah minimal 80%. Hal ini mengindikasikan masih ada potensi PBB yang dapat digali oleh KPP Pratama Bangkalan dalam meningkatkan penerimaan PBB.

Dari hasil pengukuran *tendensi sentral* dapat kita ketahui bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk Kecamatan Kamal masih rendah (22,6%), karena tidak sesuai dengan standar *The International Association of Assessing Officers*, yang menyatakan bahwa tingkat *Assessment Ratio* untuk semua objek pajak dalam suatu daerah seharusnya berada dalam 10% dari tingkat rasio yang diinginkan yaitu antara 90% sampai dengan 110%. Selain itu tingkat penetapan NJOP tanah kosong di Kecamatan Kamal pada tahun 2008 belum berada pada kriteria adil atau terjadi *under-assessment*. Hal ini tampak dalam hasil pengukuran *tendensi sentral* dari *mean/median* yang menunjukkan perbandingan NJOP terhadap HJOP sebesar 0,31 yang berarti tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh IAAO, yaitu Jika *mean/median* rasionya kurang dari 0,90 merupakan indikasi bahwa terjadi *under-assessment*.

Kesimpulan

Dalam studi rasio, diketahui bahwa *Assessment Ratio* pada masing-masing Kelurahan di Kecamatan Kamal masih di bawah dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak minimal sebesar 80%. Kelurahan yang memiliki tingkat *Assessment Ratio* terendah adalah Desa Tajungan sebesar 0,32, sedangkan *Assessment Ratio* tertinggi dicapai oleh Desa Banyuajuh, Telang dan Gili Timur. Masing-masing untuk Desa Banyuajuh sebesar 0,79 diikuti oleh Desa Telang 0,75, Desa Gili Timur sebesar 0,75.

Berdasarkan hasil pengukuran *tendensi sentral* diperoleh nilai *mean/median* sebesar 0,44 (44%) memberi indikasi bahwa dalam menentukan NJOP terjadi *Under-assessment*. Jika dikaitkan dengan standar yang diberikan IAAO, maka nilai tersebut tidak sesuai dengan standar yang sah (berada di atas interval rasio 0,90–1,10) yang berarti bahwa penetapan NJOP tanah kosong masih berada di bawah nilai pasar. Hal ini dimaksudkan bahwa tingkat penetapan NJOP di

Kecamatan Kamal masih berada di bawah nilai pasar atau disebut dengan *Under-assessment*.

Saran

Mengingat *Assessment Ratio* di Kecamatan Kamal masih di bawah nilai pasar maka dipandang perlu untuk ditingkatkan sampai pada prosentase 80% sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak serta penetapan NJOP di Kabupaten Kamal yang belum seragam sehingga KPP Pratama Bangkalan perlu mengadakan penilaian ulang (*re-appraisal*) terutama untuk wilayah yang mengalami peningkatan nilai tanah yang pesat. Hal ini dimaksudkan agar rasa keadilan di dalam penetapan NJOP tanah dapat terwujud.

Karena Nilai Pasar sebagai dasar penentuan NJOP bersifat dinamis, yaitu selalu mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat, maka hendaknya KPP Pratama Bangkalan harus melakukan pendataan dan penilaian objek pajak secara berkesinambungan sesuai dengan kondisi terbaru dari objek pajak sehingga data nilai pasar yang diperoleh lebih *up to date* dan penetapan NJOP tidak terlalu jauh dari Nilai Pasar.

Mengingat luasnya wilayah objek pajak dan besarnya jumlah objek pajak yang tersebar hingga ke pelosok desa, maka KPP Pratama Bangkalan perlu menambah petugas dilapangan untuk melakukan penilaian, hal ini dimaksudkan agar penilaian dapat dilakukan secara merata sehingga penetapan NJOP tiap Kelurahan/Desa dapat lebih seragam. Selain itu juga dengan menambah jumlah petugas dilapangan diharapkan dapat memudahkan petugas dalam melakukan penilaian ulang (*re-appraisal*).

Meningkatkan mutu dan kinerja petugas pajak dalam melakukan penilaian. Hal ini dapat dilakukan dengan memberikan pendidikan dan pelatihan bagi petugas pendataan dan penilaian NJOP agar dapat selalu meningkatkan pengetahuannya sesuai dengan tuntutan perkembangan dunia yang selalu berubah.

Mengantisipasi gejolak yang terjadi di masyarakat akibat peningkatan pengenaan *Assessment Ratio*, sebaiknya KPP Pratama Bangkalan bersama-sama dengan Pemerintah Kabupaten Bangkalan meningkatkan pelayanan, mengadakan penyuluhan dan pemberian informasi kepada masyarakat tentang pemanfaatan uang yang mereka bayar.

Daftar Pustaka

Mardiasmo. (2008) *Perpajakan. Edisi Revisi 2008*. Yogyakarta: Penerbit Andi.

- Moleong, Lexy J. (2006) *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung: Penerbit PT Remaja Rosdakarya.
- Arikunto, Suharsimi. (2006) *Prosedur Penelitian (suatu pendekatan praktik)*. Edisi Revisi V1. Jakarta: Penerbit PT Renika Cipta.
- Prasetyoadi, Doni. (2009) *Penelaian Tanah*, (online). (<http://www.Lincolninst.edu/pubs/pubDetail.aspx?Pubid=295>)
- Ph, Nasir. (2003) *Metode Penelitian*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Enita Rosiana Dewi. (2007) *Analisa Tingkat Akurasi Penetapan NJOP bumi Terhadap Nilai Pasar*. Skripsi sarjana tak diterbitkan, UNIBRAW Malang.
- Singarimbon, Masri. Dan Sofiana Effendi. (1989) *Metode Penelitian Survai*. Jakarta: Penerbit LP3ES.
- Musani. (2007) *Mekanisme Penetapan NJOP Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan: studi kasus di Kecamatan Banyuwangi, Jawa Barat: Studi Penetapan NJOP*.
- Sugiyono. (2006) *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung: CV ALFABETA.
- Supardi. (2005) *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*. Yogyakarta: UII Press.
- Undang-Undang No.12 Tahun 1994 *tentang Perubahan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Rochmat, Soemitro dan Zainal Muttaqin. (2001) *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Sugiarto. (2006) Analisis Assessment Sales Ratio antara NJOP Tanah dengan Harga Tanah di Kabupaten Karanganyar, *Jurnal Survey dan Penilaian Properti* Vol. 50, 2006.
- Hasan, Iqbal. (2004) *Analisis Data Penelitian dengan Statistik*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Surat Edaran Dirjen Pajak – SE – 01/PJ/6/2002*, 28 Januari 2002.
- Direktur Jendral Pajak Nomor KEP- 04/PJ.6/1998*, 23 Januari 1998.
- Surat Edaran Dirjen Pajak SE-18/PJ/2006*, 27 juli 2006.
- <http://www.Leg.Wa.Gov/Documents/opr/FIN/2006/Rati> pada 30 Juli 2009
- <http://www.pajak.go.id>
- <http://ekohary.Com/?P=3>