

**ANALISIS METODE *ASSESSMENT SALES RATIO* SEBAGAI  
ALAT UJI AKURASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK  
PAJAK (NJOP) BUMI DI KECAMATAN TEBET  
KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**

*Analysis Assessment Sales Ratio Method as Accuracy Testing Tool  
of Determination The Earth Selling Value Tax Object (SVTO) in  
Tebet District of South Jakarta*

**ERLIN ANINDIYA  
8323136436**



**Karya Ilmiah ini disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Mendapatkan Gelar Ahli Madya**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI (D3)  
JURUSAN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA  
2016**

## ABSTRAK

ERLIN ANINDIYA. 2016. 8323136436. Analisis Metode *Assessment Sales Ratio* Sebagai Alat Uji Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi di Kecamatan Tebet Kotamadya Jakarta Selatan. Program Studi D3 Akuntansi. Jurusan Akuntansi. Fakultas Ekonomi. Universitas Negeri Jakarta.

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli. Perbedaan sifat NJOP yang cenderung statis dan harga pasar yang cenderung dinamis merupakan masalah mendasar dalam perhitungan PBB, sehingga diperlukan suatu uji akurasi NJOP dengan melakukan analisis menggunakan metode *Assessment Sales Ratio* agar dapat memelihara *assessment* pada tingkat yang dapat diterima, kinerja penilaian diuji dan dievaluasi, menentukan penilaian ulang jika perlu.

Karya ilmiah ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi pada masing-masing kelurahan di Kecamatan Tebet dengan harga pasar wajarnya, untuk mengetahui kesesuaian interval standar *International Association of Assessing Officers (IAAO)* pada penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi di wilayah Kecamatan Tebet, dan untuk mengetahui tingkat keseragaman penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi pada tiap kelurahan di Kecamatan Tebet. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif dengan analisis data menggunakan statistik deskriptif, dimana digunakan uji *Assessment Sales Ratio* yang meliputi pengukuran tendensi sentral dan pengukuran variabilitas (COD dan COV) serta studi rasio. Metode pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan studi kepustakaan.

Dari hasil penulisan dapat diketahui bahwa penetapan NJOP bumi pada masing-masing kelurahan di Kecamatan Tebet sudah sesuai dengan harga pasar wajar. Berdasarkan hasil pengukuran tendensi sentral, penetapan NJOP bumi di Kecamatan Tebet sudah berada pada interval standar yang direkomendasikan *International Association of Assessing Officers (IAAO)*, sedangkan berdasarkan pengukuran variabilitas diperoleh hasil bahwa tingkat keseragaman pada masing-masing kelurahan di Kecamatan Tebet berada dibawah batas bawah standar yang direkomendasikan oleh *International Association of Assessing Officers (IAAO)*.

Kata Kunci : *Assessment Sales Ratio*, Akurasi, NJOP, IAAO, COD, COV

## ABSTRACT

ERLIN ANINDIYA. 2016. 8323136436. Analisis Metode *Assessment Sales Ratio* Sebagai Alat Uji Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi di Kecamatan Tebet Kotamadya Jakarta Selatan. Program Studi D3 Akuntansi. Jurusan Akuntansi. Fakultas Ekonomi. Universitas Negeri Jakarta.

Tax Base Land and Building are Selling Value Tax Object (SVTO). SVTO determined based on the average price of buying or selling. Differences in the nature SVTO that tends static and market prices tends dynamic is a fundamental problem in the calculation of the land and building tax, so it requires an accuracy test SVTO by analysis using Assessment Sales Ratio methods in order to maintain the assessment at an acceptable level, the performance appraisal tested and evaluated, determine reassessment if necessary.

This paper aims to determine the suitability of determination the earth Selling Value Tax Object (SVTO) in Tebet district with the market fair price, to determine the suitability standard interval International Association of Assessing Officers (IAAO) of determination the earth Selling Value Tax Object (SVTO) in Tebet district, and to determine the level of uniformity of determination of the earth Selling Value Tax Object (SVTO) in Tebet district. The method used in this research is descriptive method quantitative data analysis using descriptive statistics, which are used Assessment Sales Ratio test which includes the measurement of central tendency and variability measurements (COD and COV) as well as the ratio study. Data were collected through observation, interview and literature study.

From the results of the writing can be seen that determination the earth SVTO at each village in Tebet district are in accordance with the fair market price. Based on the results of measurements of central tendency, determination the earth SVTO in Tebet already at standard intervals recommended International Association of Assessing Officers (IAAO), while based on the variability measurement result that the level of uniformity in each village in Tebet district is below the lower limit of the standard recommended by the International Association of Assessing Officers (IAAO).


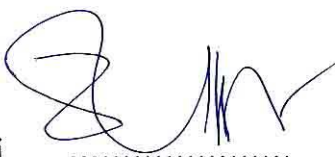

Keywords: Assessment Sales Ratio, Accuracy, SVTO, IAAO, COD, COV

**LEMBAR PENGESAHAN KARYA ILMIAH**

Dekan Fakultas Ekonomi – Universitas Negeri Jakarta



Dr. Dedi Purwana ES, M.Bus  
NIP. 19671207 199203 1 001

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua Penguji,  <u>Nuramalia Hasanah, SE., M.Ak</u> NIP. 19770617 200812 2 001	 .....	13/6/2016 .....
Penguji Ahli,  <u>Dr. Etty Gurendrawati, SE, Akt., M.Si</u> NIP.19680314 199203 2 002	 .....	10/6/2016 .....
Dosen Pembimbing,  <u>Tri Hesti Utamingtyas, SE., M.SA</u> NIP.19760107 200112 2 001	 .....	16/6/2016 .....

Tanggal Lulus : 03 Juni 2016

## KATA PENGANTAR

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji penulis panjatkan kepada Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW atas segala rahmat, hidayah serta karunia-Nya yang menyertai penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Karya Ilmiah yang berjudul ***“Analisis Metode Assessment Sales Ratio Sebagai Alat Uji Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi di Kecamatan Tebet Kotamadya Jakarta Selatan”*** yang tepat pada waktunya.

Karya Ilmiah ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan mendapatkan gelar Ahli Madya pada Program Studi D3 Akuntansi, Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Jakarta. Penyusunan Karya Ilmiah ini berdasarkan hasil penelitian di Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) Tebet pada bulan Maret dan April 2016.

Selama menyelesaikan dan menyusun Karya Ilmiah, penulis mendapat dukungan serta bantuan dari beberapa pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan Karya Ilmiah ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Mama Ernawati, Bapak Elansyah, Adik Lony Felianda Saputri, Adik Ferly Rifky Andrea, Engkong H. Rochmad Ali, Nenek Hj. Neneng Suryati dan keluarga besar yang telah memberikan doa, serta dukungan moril maupun materil;

2. Tri Hesti Utaminingtyas, SE., M.SA., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan serta meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam penyusunan Karya Ilmiah;
3. Dr. Dedi Purwana ES, M.Bus., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta;
3. Indra Pahala, SE., M.Si., Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta;
4. Yunika Murdayanti, SE., M.Si., M.Ak., selaku Ketua Program Studi D3 Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta;
5. Seluruh dosen Universitas Negeri Jakarta (UNJ) yang telah banyak membantu, mendidik dan memberikan ilmu yang bermanfaat selama penulis duduk dibangku perkuliahan;
6. Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Kota Administrasi Jakarta Selatan dan Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) Tebet;
7. Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) Tebet khususnya Bapak Koko Karyono yang telah membantu memberikan data yang penulis butuhkan dalam rangka penelitian;

8. Rekan-rekan mahasiswa D3 Akuntansi 1 2013, Amalia Fauziah Thoyibah, Nanda Arnelti, Eshafa Muttaqina Mafaza, Karina Deska Harwinda, Meidi Rahmawati Fitri dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan dan motivasi selama perkuliahan dan dalam penulisan Karya Ilmiah.

Penulis menyadari bahwa penulisan Karya Ilmiah ini tentu saja jauh dari kesempurnaan. Oleh sebab itu, kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari berbagai pihak sangat penulis harapkan demi kesempurnaan laporan ini.

Akhir kata penulis berharap, semoga Karya Ilmiah ini bermanfaat khususnya bagi praktikan pribadi, bagi para pembaca dan pihak yang relevan lainnya.

Wassalammu'alaikum. Wr. Wb.

Jakarta, Mei 2016

Penulis