

**Tinjauan Terhadap Analisis Zona Nilai Tanah & Nilai Indikasi
Rata-Rata Dalam Rangka Penetapan Nilai Jual Objek Pajak
Di Kantor Pelayanan Pajak Pratama**

SEAT Padang

TUGAS AKHIR



Diajukan oleh :

ELFIDA DESFITA
06087029



JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2009

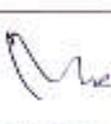
	Nomor Alumni Universitas	ELFIDA DESFITA	Nomor Alumni Fakultas
BIODATA			
<p>a). Tempat/Tanggal Lahir : Padang/02 Desember 1987 b). Nama Orang Tua : Elfendi dan Zuraida c). Fakultas : Politeknik d). Jurusan : Akuntansi e). No.BP : 06 087 029 f). Tanggal Lulus : 18 Agustus 2009 g). Predikat Lulus : h). IPK : i). Lama Studi: 3 Tahun j). Alamat Orang Tua : Jln. Blk. Bioskop Mulia No. 23 Kel. Olo, Kec. Padang Barat Padang.</p>			

**Tinjauan Analisis Zona Nilai Tanah & Nilai Indikasi Rata-rata
Dalam Rangka Penetapan NJOP di KPP Pratama Padang**
Tugas Akhir Oleh : Elfida Desfita
Pembimbing 1. Dedy Djefris, SE. M. Ak. Ak 2. Reno Fithri Meuthia, M.si. Ak

ABSTRAK

Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) merupakan penilaian masal yang dilakukan di wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan yang nantinya menghasilkan suatu nilai acuan yang akan dijadikan sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Daerah yang akan dianalisis adalah Kelurahan Balai Kurai Taji yang terletak di Kota Pariaman tepatnya di Kecamatan Pariaman Tengah. Pelaksanaan analisis Zona Nilai Tanah dan Nilai Indikasi Rata-rata ini dimulai dari pengumpulan data harga jual, Rekapitulasi data, pembuatan batas imajiner, pembuatan peta sebaran data transaksi, analisa suatu transaksi menjadi data acuan, analisis penentuan Nilai Indikasi Rata-rata dari data perbandingan, rekapitulasi Zona Nilai Tanah, analisis perbandingan NIR baru dengan NIR lama, perhitungan Nilai Jual Objek Pajak dan Hasil Akhir.

Tugas akhir ini telah dipertahankan di depan sidang penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal 18 Agustus 2009. Abstrak telah disetujui oleh Penguji :

Tanda Tangan	 1.	 2.	 3.	 4.
Nama Terang	Zahara, SE. M. Ak. Ak	Afridian Wirahadi, SE. Ak	Anda Dwi Haryadi, SE. Ak	Dedy Djefris, SE. M. Ak. Ak

Mengetahui :
Ketua Jurusan : Nurul Fauzi, SE. MM. Ak
Nama



Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas dan menandatangani di bawah ini :

	Petugas Fakultas Universitas	
Nomor Alumnus Fakultas :	Nama	Tanda Tangan
Nomor Alumnus Universitas :	Nama	Tanda Tangan

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu unsur pokok suksesnya pembangunan nasional yaitu dengan ketersediaan dana yang akan digunakan untuk pembangunan tersebut. Dana untuk pembiayaan pembangunan ini diperoleh dari berbagai sumber. Pajak merupakan sumber utama pembiayaan pembangunan yang didasarkan atas keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak merupakan sumber penerimaan negara terbesar saat ini. Pajak memiliki fungsi yang terpenting dalam kebijakan sosial dan ekonomi. Salah satu fungsi pajak yang terpenting adalah sebagai sarana perpindahan sumber daya dari sektor swasta ke sektor publik. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang merupakan salah satu elemennya menjadi sangat penting, sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang kemudian diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Kontribusi PBB bagi pembangunan dan perekonomian Indonesia sangat berarti dan diharapkan terus mampu menyokong penerimaan negara terutama penerimaan daerah. Sesuai dengan sifat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang merupakan pajak objektif, yaitu pajak yang dikenakan kepada objek pajaknya tanpa melihat kemampuan subjek pajaknya dalam memenuhi kewajibannya, maka keadilan dalam PBB berupa penetapan yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari objek pajak yang bersangkutan.

Menurut pasal 9 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, dasar penetapan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ini merupakan faktor penting dalam menetapkan Pajak Bumi dan Bangunan. NJOP ditetapkan berdasarkan harga tanah wajar di pasaran atau transaksi yang dilakukan oleh masyarakat.

Penilaian atas tanah biasanya dilakukan terhadap objek pajak secara bersama-sama dan dalam waktu yang bersamaan atau lebih dikenal dengan penilaian massal. Hasil dari penilaian massal ini adalah Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang digunakan sebagai dasar penetapan NJOP tanah.

Kegiatan analisis ZNT & NIR merupakan pekerjaan yang sangat penting dari rangkaian prosedur penetapan NJOP. Analisis ini merupakan pekerjaan yang cukup kompleks yang perlunya kerjasama dengan berbagai pihak, seperti Broker Properti, PPAT, Kelurahan, Kepala Desa dan Masyarakat Luas. Analisa ZNT & NIR ini merupakan cikal bakal dari penetapan NJOP yang nantinya akan digunakan sebagai dasar dalam pengenaan pajak. Adapun yang menjadi acuan dalam penetapan NJOP bumi/tanah adalah : letak, peruntukan dan pemanfaatan tanah. Sedangkan yang menjadi acuan untuk penetapan NJOP bangunan adalah: bahan bangunan, rekayasa, letak dan kondisi lingkungan. Semakin kritisnya kondisi wajib pajak dalam menyikapi NJOP tanah sebagai produk penilaian yang dihasilkan, maka kualitas dari NJOP tanah semakin dituntut.

Tolak ukur dari kualitas produk penilaian itu adalah keakuratan data pendukung, ketelitian analisa data dan kewajaran yang berpegang pada prinsip-prinsip penilaian. Dalam pelaksanaan kegiatan perpajakan di lapangan yang penulis lihat selama melaksanakan PKL (Praktek Kerja Lapangan), begitu banyak masyarakat yang

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan tinjauan yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya terhadap pekerjaan Analisis ZNT & NIR di KPP Pratama Padang, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pekerjaan Analisis ZNT & NIR ini yang lebih dikenal dengan nama Analisis Pembentukan/Penyempurnaan ZNT & NIR merupakan suatu bentuk penilaian massal objek pajak bumi yang dilakukan dengan cara menerapkan ZNT & NIR pada suatu wilayah tertentu sebagai basis acuan nilainya. Prosedur pekerjaan ini diatur dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT & NIR dan merupakan bagian dari pekerjaan yang diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-533/PJ/2000 tanggal 20 Desember 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian Objek dan Subjek PBB dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP-115/PJ/2002 tanggal 4 Maret 2002.
2. Tujuan dari pekerjaan ini adalah untuk mendapatkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) di setiap kelurahan. NIR ini akan digunakan sebagai dasar untuk menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi. NJOP bumi yang dihasilkan dari analisis ini dikalikan dengan luas bumi objek pajak sehingga menghasilkan NJOP tanah. Dari NJOP tanah ini kita bisa

DAFTAR PUSTAKA

- Tjahjono Achmad., dan Fakhri Husein Muhammad. (2005). *Perpajakan (edisi ketiga)*. Jakarta: UPP AMP YKPN.
- Widodo Widi., dan Djefris Dedy. (2008). *Tax Payer's Right*. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 1994, Undang-Undang No. 16 Tahun 2000 dan Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Tata dan Cara Perpajakan
- Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (jo KEP-16/PJ.6/1998)
- Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor. KEP-533/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Rangka pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP)
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-45/PJ.6/2003 tanggal 3 Nopember 2003 tentang Aplikasi Bank Data Nilai Pasar Properti dan Petunjuk Pengoperasiannya serta Kelengkapan Lainnya
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-55/PJ.6/1999 tanggal 31 Agustus 1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR