

**KETERGANTUNGAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI
TERHADAP HARGA PASAR TANAH UNTUK PERUMAHAN
DI EKS KOTA ADMINISTRATIF JEMBER**



TESIS

Untuk Memperoleh Gelar Magister Manajemen (MM)
Pada Program Pasca Sarjana
Program Studi Magister Manajemen
Universitas Jember



Asal : Handih
Perolehan : Perolehan
Terima : Tgl. 06 JAN 2003
No. Induk : SRS.

TS
Klass
650.15
NGA
k
0.1

Oleh :

NGATIAH

NIM : 000820101060

**UNIVERSITAS JEMBER PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
2002**

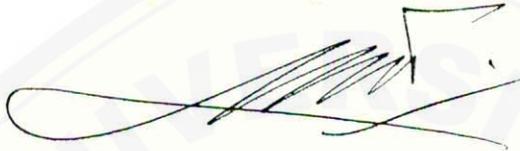
Lembar Pengesahan

TESIS INI TELAH DISETUJUI

Tanggal Oktober 2002

Oleh

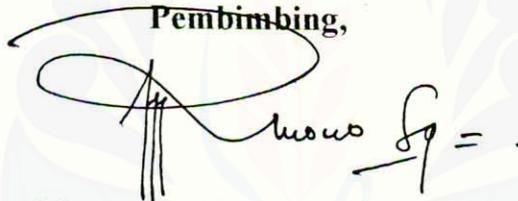
Pembimbing Utama,



Drs. I Ketut Mawi Dwipayana, MS.

NIP. 130 781 341

Pembimbing,



Marmono Singgih, SE., MSi.

NIP. 131 877 452

Mengetahui

Universitas Jember Program Pascasarjana

Program Studi Magister Manajemen

Ketua Program Studi



Prof. Dr. H. Harijono, SU.Ec.

NIP. 130 350 765

JUDUL TESIS

KETERGANTUNGAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI TERHADAP HARGA PASAR TANAH UNTUK PERUMAHAN DI EKS KOTA ADMINISTRATIF JEMBER

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : NGATIAH
NIM : 000820101060
Program Studi : MANAJEMEN
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN

telah dipertahankan di depan Panitia Penguji pada tanggal :

23 NOPEMBER 2002

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Manajemen Program Pascasarjana Universitas Jember.

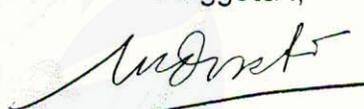
Susunan Panitia Penguji

Ketua,



Prof. Dr. H. HARIJONO, SU.Ec.
NIP : 130 350 765

Anggota I,



TATOK ENDHIARTO, SE., MSi.
NIP : 131 832 339

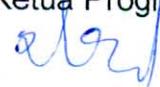
Anggota II,



Drs. IKM DWIPAYANA, MS.
NIP : 130 781 341



Mengetahui/menyetujui
Universitas Jember Program Pascasarjana
Program Studi Manajemen
Ketua Program Studi



Prof. Dr. H. Harijono, SU. Ec.
NIP : 130 350 765

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Alhamdulillahirobbil'alamin, karena atas rahmat dan hidayahNya, penyusunan tesis ini dapat diselesaikan walaupun kurang dari sempurna. Penulisan tesis ini bukanlah merupakan akhir dari penerapan ilmu pengetahuan terhadap dunia nyata, setiap saat perkembangan ilmu pengetahuan akan bertambah, begitu pula akan penulisan tesis ini yang dikemudian hari mungkin akan berkembang sesuai dengan kemajuan teknologi dan pembangunan manusia dalam mencapai cita-citanya.

Sesungguhnya ilmu pengetahuan apapun yang diupayakan manusia hanya sedikit dapat menyingkap kekayaan ilmuNya yang tidak akan pernah habis untuk dikaji. Manusia kehabisan kosa kata untuk mengungkapkan dan mengkaji kebesaranNya.

Berkat bimbingan dan dorongan serta bantuan dari berbagai pihak dalam penyelesaian tesis ini maka dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Bapak Drs. I Ketut Mawi Dwi Payana dan Bapak Drs. Ec. Marmono Singgih, MSi selaku pembimbing dalam penulisan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada seluruh staf pengajar dan seluruh staf administrasi Program Pasca Sarjana Universitas Jember. Penulis menyadari bahwa sesungguhnya penyelesaian tesis ini merupakan jerih payah beliau.

Kepada Bapak Kepala Kantor Pelayanan PBB Jember beserta seluruh staf dan karyawan KP.PBB Jember penulis banyak ucapkan terima kasih atas kesempatan dan bantuannya yang telah diberikan dalam rangka melakukan penelitian di wilayah KP.PBB Jember.

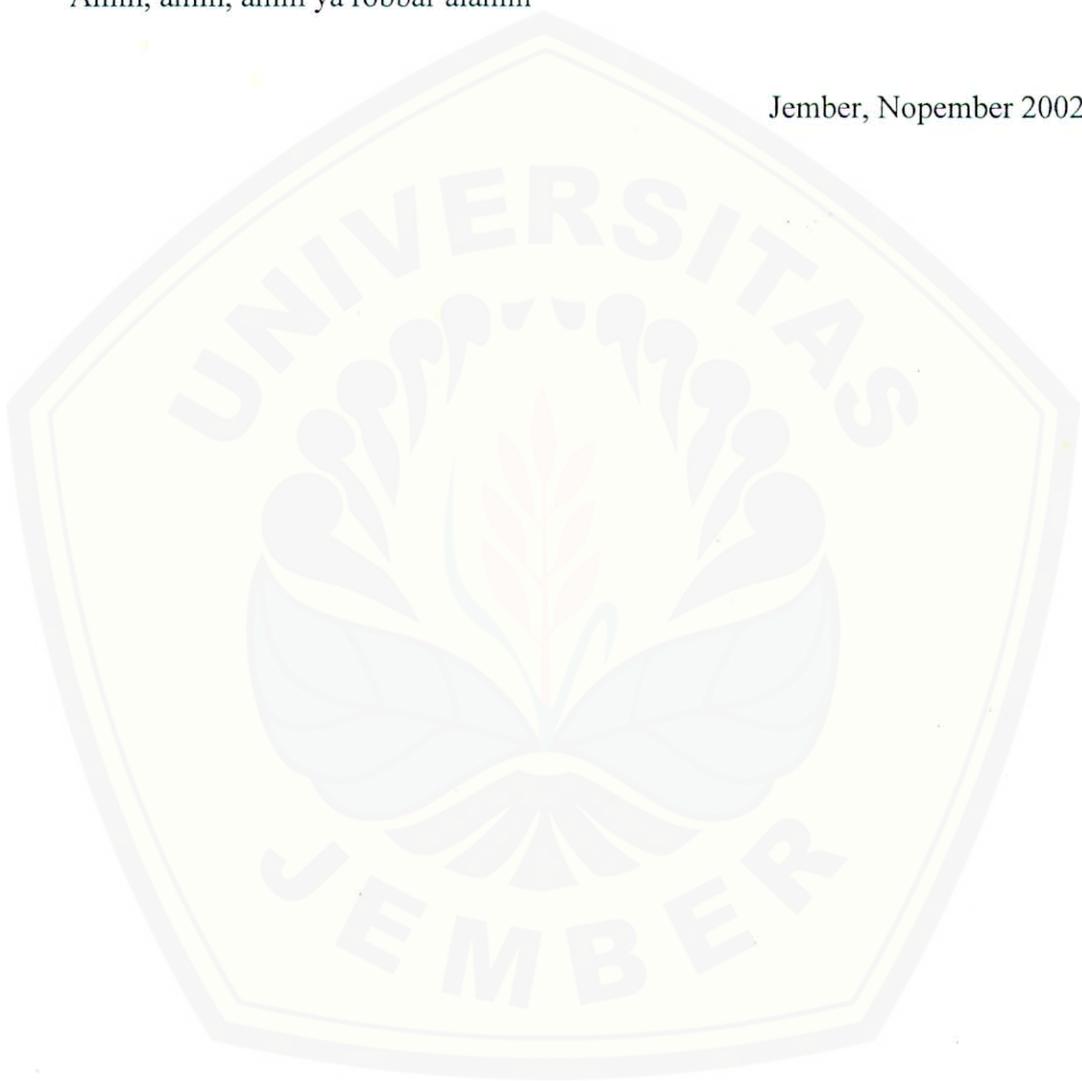
Ucapan terima kasih ini juga penulis sampaikan khusus untuk ibunda tercinta dan semua adik-adik serta seluruh keponakan penulis yang selama ini mendorong penulis menyelesaikan tesis ini.

Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan tesis ini semoga semua amal dan kebaikannya mendapat imbalan yang berlipat ganda dari Allah SWT.

Akhirnya penulis berharap bahwa tesis yang jauh dari sempurna ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Amin, amin, amin ya robbal'alamin

Jember, Nopember 2002



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
INTISARI	x
ABSTRACT	xii
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Landasan Teori	7
2.1.1 Hubungan Nilai Tanah dengan Harga..... Pasar	7
2.1.2 Pendekatan Data Pasar untuk NJOP Bumi	10
2.1.3 Metode Penyisaan Tanah	12
2.1.4 Penyesuaian Harga Jual Terhadap Waktu	12
2.2 Hasil Penelitian Terdahulu	13
BAB III : KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS	15
3.1 Kerangka Konseptual	15
3.2 Hipotesis	16

BAB IV	: METODE PENELITIAN	17
	4.1 Objek dan Lokasi Penelitian	17
	4.1.1 Keadaan Geografis Wilayah.....	17
	4.1.2 Keadaan Demografi.....	18
	4.1.3 Keadaan Ekonomi dan Pendapatan Daerah	20
	4.1.4 Sekilas tentang Kantor Pelayanan PBB	
	Jember.....	20
	4.2 Obyek Penelitian.....	23
	4.3 Identifikasi dan Definisi Operasional Variabel	23
	4.4 Populasi dan Sampel	25
	4.5 Sumber dan Jenis Data	25
	4.6 Cara Penelitian	26
	4.7 Metode Analisis Data dan Pengujian Hipotesis	27
BAB V	: HASIL PENELITIAN, ANALISIS DAN	
	PEMBAHASAN	30
	5.1 Hasil Penelitian	30
	5.1.1 Daftar Analisis Harga pasar Tanah	30
	5.1.2 Proses Pembuatan NJOP bumi	31
	5.2 Analisis dan Pembahasan Penelitian	36
	5.2.1 Penentuan distribusi harga pasar tanah ...	36
	5.2.2 Penentuan distribusi NJOP	38
	5.2.3 Penentuan Daftar Kontijensi	39
	5.2.4 Menentukan Uji Statistik	46
	5.2.5 Menentukan Nilai Kai Kuadrat	47
	5.2.6 Pengujian Hipotesis	48
	5.3 Pembahasan Penelitian	49
	5.3.1 Hasil Analisis Harga Pasar Tanah	49
	5.3.2 Hipotesis	50

BAB VI	: SIMPULAN DAN SARAN	52
	6.1 Simpulan	52
	6.2 Saran-Saran	52
DAFTAR PUSTAKA		54
LAMPIRAN-LAMPIRAN		



INTISARI

Penelitian ini berjudul Ketergantungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Terhadap Harga Pasar Tanah Untuk Perumahan di Eks Kota Administratif Jember. Tujuannya untuk meneliti hubungan ketergantungan NJOP Bumi sebagai dasar pengenaan PBB dan harga pasar tanahnya. Latar belakang penelitian ini adanya persepsi wajib pajak terhadap tingginya NJOP Bumi dibanding dengan harga pasar tanahnya. Dasar penerapan NJOP Bumi adalah pasal 1 ayat 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB yang disebutkan “Nilai jual objek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar...”. Jadi dapat diartikan bahwa NJOP Bumi bersumber dari harga pasar tanah. Oleh karena itu harga rata-rata sebagai NJOP Bumi dimungkinkan lebih tinggi atau lebih rendah dari harga pasar tanah. Definisi umum nilai pasar tanah menurut IAAO (1990) menyebutkan “umumnya nilai pasar adalah harga tunai dari sebuah properti yang berkompetisi di pasar terbuka...”. Jadi dapat dikatakan bahwa nilai pasar mempunyai hubungan positif dengan harga pasar. Uraian tersebut memberikan arti bahwa nilai dan harga mempunyai hubungan ketergantungan bila didasarkan pada keadaan wajar, tanpa adanya unsur lain yang mempengaruhi.

Penelitian ini mengambil data sekunder dengan mengumpulkan data laporan dari Camat PPAT / Notaris PPAT tahun 2001. Jumlah sampel yang digunakan adalah 107, teknik pengambilan sampel disesuaikan dengan kriteria yang telah ditentukan.

Analisis yang dilakukan terhadap uji hubungan ketergantungan dengan alat uji Kai Kuadrat (*Chi Square Test*). Hasil analisis yang berupa kesimpulan dari penelitian ini yaitu NJOP Bumi mempunyai hubungan ketergantungan terhadap harga pasar tanah, terdapat perbedaan kondisi pembentukan nilai tanah antara NJOP Bumi dan harga pasar tanah. Perbedaan dimaksud adalah bahwa harga pasar tanah ada unsur-unsur lain yang mempengaruhi sehingga mencerminkan kondisi yang tidak wajar. Pada NJOP Bumi dipengaruhi oleh unsur-unsur lain diantaranya harga tanah sebagai sumber data relatif rendah dan

penggolongan nilai jual bumi sehingga kondisinya tidak wajar. Ini sebagai konsekuensi terbatasnya informasi harga jual tanah. Hasil analisis yang membuktikan NJOP Bumi lebih tinggi dari harga pasar tanahnya mempunyai peluang untuk menggali potensi PBB yang dapat meningkatkan pokok pengenaan PBB dengan mendorong kenaikan harga pasar tanah.



ABSTRACT

This research entitled *Interdependensi NJOP Bumi Terhadap Harga Pasar Tanah untuk Peumahan di Eks Kota Administratif Jember* (The Interdependent Sales Value of The Tax Object to Land Price Market for Housing in Ex Kota Administratif Jember).

The Research aims to investage the interdependent correlation between the land of sales value of the tax object as a base of property tax (PBB) and its market price. The background of this research is the existance of tax payer perception toward the land of sales value of the tax object height compared with those of land market price. The principle of the land of sales value of the tax object application is article 1 paragraph 3 ordinance no.12 year 1985 about stated that “the sales value of the tax object is average price met by sales purchase transaction happened properly....”. So it can mean that the land of sales value of the tax object derives from the land market price. Thus, the average price as the land of sales value of the tax object is possibly higher or lower than the land market price. A common difinition of the land market value according to IAAO (1990) stated that “ generally, the market value is the cast of a competing property in open market...”. So it can be state that the market has a significant positive correlation with market price. The discription gives meanibf that both the market value and price have interdependent correlation based on natural circumstance without any other influencing element.

This research took both the secondary by collecting dat from Camat PPAT/ Notaris PPAT montly report in 2001. Total sample used in the were 107, the sample taking adjusted with given criteria.

The analysis held in this case is interdependent correlation test by instrument Chi Square Test. The analysis result is in the form of conclusion from the following research are the land of sales value of the tax object and land market price interdependent correlation. There was different condition of formatting land value among land of sales value of the tax object and land sales market influence by other element, so that the condition is not natural. On the land of sales value of

the tax object influence by other elements among lower land price as the data resource and formation process of land sales value, so that condition is not natural. This is a consequence information of land sales price is limited. The analysis result approving the land of sales value of the tax object is higher and the land market price has an opportunity to dig the potency of property tax being able to increase the property tax assesment with pushing land sales higher level.

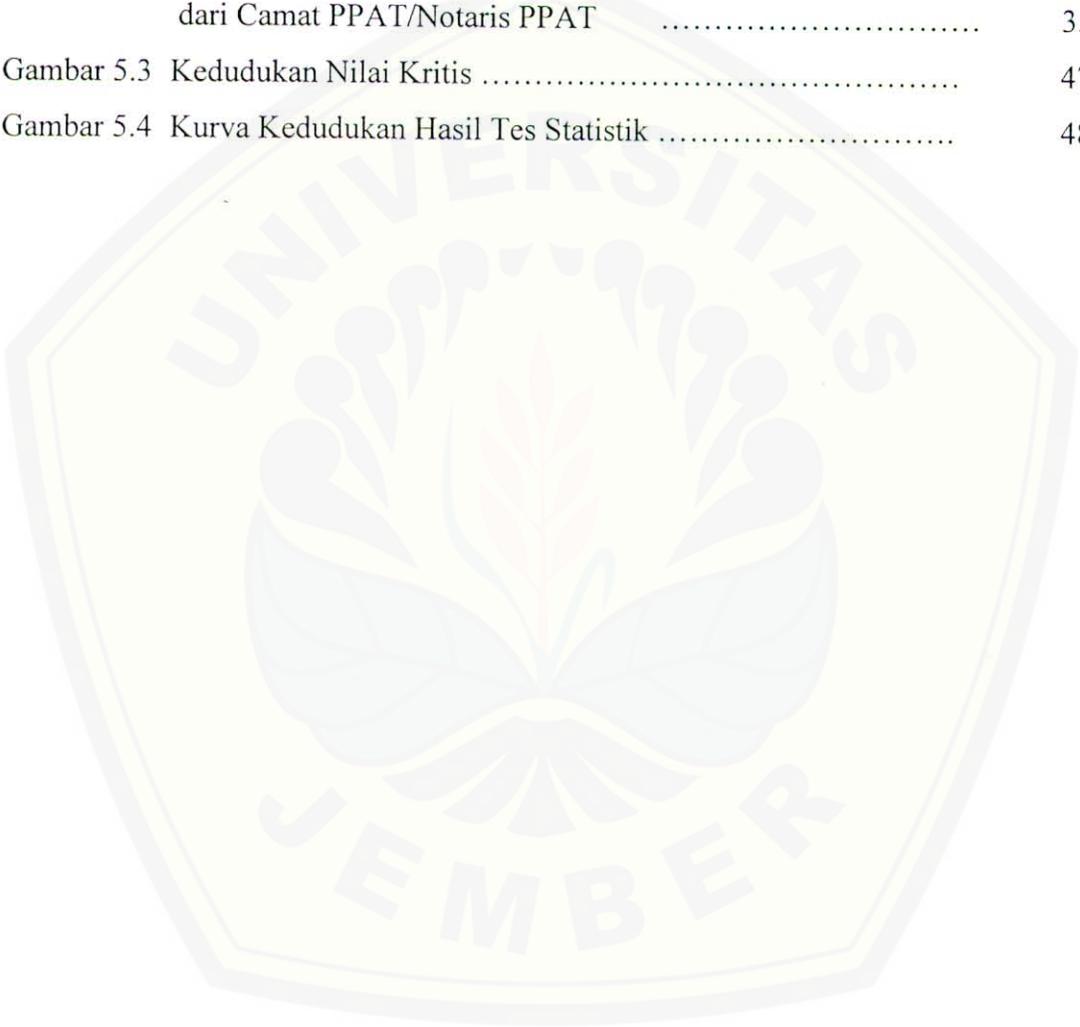


DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Daftar Pengajuan Keberatan NJOP	4
Tabel 4.1	Luas Wilayah Kota Administratif Jember Menurut Kemiringan	18
Tabel 4.2	Jumlah Penduduk Kabupaten Jember Berdasar Jenis Kelamin	19
Tabel 4.3	Rencana Penerimaan dan Realisasi PBB Wilayah Kabupaten Jember	21
Tabel 4.4	Obyek Pajak, LuasTanah, Luas Bangunan, Ketetapan dan Realisasi di Wilayah Kota Administratif Jember	22
Tabel 5.1	Rencana dan Realisasi Pembayaran PBB Tahun 1997 – 2001 status Tanggal 31 Desember 2001	33
Tabel 5.2	Distribusi Harga Pasar Tanah dan Jumlah Frekuensi	37
Tabel 5.3	Distribusi NJOP Bumi tahun 2001	38
Tabel 5.4	Daftar Kontijensi (23 x 8)	40
Tabel 5.5	Daftar Nilai Harapan Masing-Masing Sel (Tabel Kontijensi 3 x 28)	42
Tabel 5.6	Daftar Kontijensi (3 x 8)	44
Tabel 5.7	Daftar Nilai Harapan Masing-Masing Sel (Tabel Kontijensi 3 x 8)	44
Tabel 5.8	Daftar Kontijensi (3 x 4)	45
Tabel 5.9	Nilai Harapan Masing-Masing Sel (Tabel Kontijensi 3 x 4)	46
Tabel 5.10	Daftar Nilai Tes Statistik (Kai Kuadrat) (Daftar Kontijensi 3x4)	48
Tabel 5.11	Perbandingan Sampel Harga Pasar Tanah untuk Perumahan dan NJOP Bumi	49

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kurva Permintaan Tanah	5
Gambar 5.1 Mekanisme Pembentukan NJOP	32
Gambar 5.2 Mekanisme Penyelesaian Laporan Transaksi Jual-Beli Properti dari Camat PPAT/Notaris PPAT	35
Gambar 5.3 Kedudukan Nilai Kritis	47
Gambar 5.4 Kurva Kedudukan Hasil Tes Statistik	48



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Suatu kenyataan bahwa sebagian besar kehidupan rakyat serta perekonomian dalam suatu wilayah tidak terlepas dari pemanfaatan bumi dan kekayaan alam yang dikuasai oleh negara. Oleh karena itu sudah sewajarnya bila pemerintah sebagai penyelenggara kepentingan umum, memberikan beban kewajiban membayar pajak bagi orang atau badan yang memanfaatkannya.

Pertumbuhan wilayah diharapkan merata dengan diberlakukannya otonomi daerah yang menganut sistem desentralisasi. Pertumbuhan wilayah dapat dilihat dari berbagai aspek, seperti aspek sosial, ekonomi maupun fisik. Suatu kenyataan bahwa sebagian besar kehidupan masyarakat serta perekonomian dalam suatu wilayah tidak terlepas dari pemanfaatan bumi dan kekayaan alam yang dikuasai negara. Oleh karena itu, sudah sewajarnya bila pemerintah sebagai penyelenggara kepentingan umum memberikan beban kewajiban membayar pajak bagi orang atau badan yang memanfaatkannya.

Kehidupan negara dibiayai dari pajak diantaranya pajak bumi dan bangunan (PBB). Pembayaran PBB tersebut didasarkan atas manfaat obyek pajak (bumi dan atau bangunan) yang dinikmati oleh wajib pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu bagian dari sektor pajak, merupakan pajak atas tanah di Indonesia dan juga merupakan salah satu jenis pajak yang paling tua di dunia (Mankoesoebroto, 1994:163). Pajak Bumi dan Bangunan menjadi bagian dari pajak pusat yang hasilnya diberikan kepada pemerintah daerah tingkat II. Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber penerimaan pajak daerah memberikan sumbangan yang terus meningkat. Peranan penerimaan pajak bumi dan bangunan dalam menunjang kemandirian pembiayaan pemerintah dan pembangunan di daerah sangat besar artinya, terlebih lagi bagi daerah tingkat II yang ditunjuk sebagai daerah pelaksanaan otonomi daerah.



Dengan melihat pentingnya pajak bumi dan bangunan sebagai penerimaan bagi pemerintah daerah maka aparat perpajakan harus berusaha menggali potensi yang ada di daerah tanpa mengabaikan aspek keadilan dalam menetapkan pajak bumi dan bangunan tersebut.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak obyektif, dimana pengenaan pajaknya didasarkan atas obyek dari pajak bumi dan bangunan. Yang dimaksud obyek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan / atau bangunan yang berada di permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya (Undang-undang No. 12 tahun 1994), yang tersebar di seluruh wilayah republik Indonesia. Dari besarnya jumlah obyek pajak yang dikelola oleh direktorat PBB, maka aspek administratif dari pengelolaan PBB ini haruslah baik, salah satunya yaitu dengan meningkatkan nilai jual obyek pajak, karena obyek pajak merupakan dasar dalam pengenaan pajak.

Dasar pengenaan PBB yang digunakan untuk menentukan tinggi rendahnya (disebut dalam pasal 6 ayat (1) UU No.12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 tahun 1994 tentang pajak bumi dan bangunan) adalah nilai jual obyek pajak. Nilai jual obyek pajak (NJOP) tersebut ditetapkan melalui proses penilaian yang dilakukan oleh penilai PBB setiap 3 (tiga) tahun sekali. Bilamana daerah tersebut perkembangan harga tanahnya cukup tinggi penilaian dapat dilakukan setahun sekali. Proses penilaian properti The International Association of Assessing Officers (IAAO, 1990) menyatakan bahwa fungsi penilaian dan peranan penilai adalah bagian integral dari struktur pajak properti.

Produk utama dari penilai properti adalah nilai properti, taksiran nilai properti adalah pendapat penilai properti yang sama dengan nilai pasar dari tanggal penilaian (IAAO, 1990:15).

Definisi umum nilai pasar menurut IAAO (1990 : 35) adalah :

Umumnya nilai adalah harga tunai dari sebuah properti yang berkompetisi di pasar terbuka, dengan waktu yang cukup untuk menjual, pembeli dan penjual tidak dalam tekanan, serta memperoleh informasi yang baik atas properti yang diperjualbelikan.

Dalam hal ini IAAO (1990:35) juga menyebutkan bahwa nilai pasar tidak sama dengan harga, yang mana harga adalah fakta sejarah, sedangkan nilai adalah opini. Dari uraian tersebut dapat dikatakan bahwa nilai pasar adalah opini dari fakta harga transaksi jual beli properti di pasar terbuka. Penjelasan pengertian nilai dan harga dalam PBB dapat dilihat dalam pasal 1 angka 3 UU Nomor 12 Tahun 1985 sebagai berikut:

“Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti”

Menurut American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA,1987:39-41) nilai properti dipengaruhi oleh interaksi kekuatan-kekuatan dasar yang memotivasi aktifitas manusia. Kekuatan tersebut dibagi dalam empat kategori utama, yaitu : Sosial, ekonomi, pemerintah dan fisik.

1. Sosial, merupakan sumber permintaan terhadap properti yang berupa jumlah penduduk beserta karakteristiknya.
2. Ekonomi, berkaitan dengan kemampuan ekonomi penduduk untuk memuaskan keinginan dan kebutuhannya melalui daya beli yang dimilikinya.
3. Pemerintah dalam memberikan peraturan dan kebijaksanaan yang berkaitan dengan properti.
4. Fisik, lingkungan dan lokasi.

Pengertian nilai dan harga dalam PBB menurut pasal 1 angka 3 UU No. 12 tahun 1985 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, nilai jual obyek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau nilai jual obyek pajak pengganti.

Dari pengertian NJOP tersebut terlihat bahwa nilai dalam NJOP merupakan harga rata-rata dari fakta adanya transaksi jual beli properti secara wajar.

Transaksi adalah kesepakatan harga sebagai akibat adanya permintaan dan penawaran dalam suatu pasar wajar. Terdapat keterkaitan antara harga tanah dan NJOP, yaitu NJOP bersumber dari fakta adanya harga tanah. Dilihat dari dua pengertian nilai, baik nilai pasar (*market value*) maupun NJOP mempunyai persamaan maupun perbedaan. Persamaannya adalah bahwa nilai yang dimaksud sama-sama bersumber pada fakta adanya transaksi jual beli yang terjadi di pasar wajar. Perbedaannya adalah bahwa nilai pada nilai pasar menggunakan istilah harga, sedang nilai pada NJOP menggunakan istilah harga pasar.

Dalam pelaksanaan sebagai dasar pengenaan PBB, NJOP mendapat tanggapan dari masyarakat wajib pajak, karena NJOP yang tinggi berakibat pula pada tingginya jumlah PBB yang harus dibayar. Mangkoesoebroto (1994:171) menyatakan :

Harian Kompas sempat berkali-kali menurunkan tulisan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pada intinya semua tulisan tersebut terkonsentrasi pada isu keadilan sistem PBB yang dilaksanakan sekarang.

Bentuk tanggapan relatif wajib pajak biasanya dilakukan melalui pengajuan keberatan sehubungan dengan adanya persepsi bahwa NJOP atas obyek pajaknya terlalu tinggi dibanding dengan harga pasar tanahnya. Realita bentuk tanggapan tersebut disajikan dalam tabel 1 (daftar pengajuan keberatan NJOP) yang disampaikan kepada KP.PBB Kabupaten Jember.

Tabel 1.1 Daftar Pengajuan Keberatan NJOP

Tahun	Jumlah Obyek Pajak	Keterangan
1997	367 Obyek Pajak	-
1998	357 Obyek Pajak	Menurun
1999	327 Obyek Pajak	Menurun
2000	248 Obyek Pajak	Menurun
2001	283 Obyek Pajak	Meningkat

Sumber data : Seksi Keberatan KP. PBB Jember tahun 2001

Harapan dari permohonan keberatan NJOP yang diajukan oleh wajib pajak sebagai tanggapan atas pengenaan PBB adalah jumlah PBB yang harus dibayar menjadi rendah. Rendahnya pembayaran PBB yang diharapkan bukan semata-mata karena harga tanah yang dimanfaatkan lebih rendah dari NJOP, tetapi juga terkait dengan jumlah pembayaran yang dikeluarkan oleh wajib pajak yang tidak mendapat imbalan prestasi langsung.

1.2 Rumusan Masalah

Menurut Brotodihardjo (1986:25) yang dimaksud pajak :

Iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terhutang oleh wajib pajak, pembayarannya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali yang langsung ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan kepentingan umum.

Adanya paksaan dalam pembayaran pajak, maka baik sadar maupun tidak akan berakibat adanya pengeluaran (membayar pajak) yang tidak disertai adanya imbalan prestasi. Peristiwa ini secara umum tidak disenangi oleh wajib pajak, karena adanya kecenderungan memaksimalkan pendapatan dengan meminimalkan pengeluaran. Kondisi tersebut pada umumnya tercermin bila wajib pajak menerima beban PBB yang lebih tinggi dari pada yang seharusnya. Wajib pajak yang bersangkutan akan mengajukan keberatan agar beban pajaknya menjadi rendah. Sebaliknya bila wajib pajak menerima beban PBB yang lebih rendah dari yang seharusnya dibayar, wajib pajak tidak pernah mengajukan keberatan agar beban pajaknya menjadi sesuai dengan yang seharusnya dibayar (lebih tinggi). Dalam hal ini Mangkoesobroto (1995:231) menyebutkan:

Upaya masyarakat untuk menghindarkan pajak merupakan suatu hal yang sangat alamiah, mengingat pajak merupakan suatu pungutan paksaan dan sesuatu yang dipaksakan akan menimbulkan reaksi negatif.

Timbulnya tanggapan dari wajib pajak terhadap penerapan NJOP dalam pengenaan PBB karena adanya persepsi tingginya NJOP terhadap harga pasar properti yang dikuasai oleh wajib pajak.

Berdasarkan uraian tersebut, dalam penelitian ini dirumuskan permasalahan : Apakah NJOP bumi mempunyai hubungan ketergantungan terhadap harga pasar tanah.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui signifikansi hubungan ketergantungan NJOP bumi terhadap harga pasar tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai kendali untuk mengetahui posisi NJOP bumi terhadap harga pasar tanah di unit KP.PBB, mengetahui kemungkinan bertambahnya potensi (pokok) PBB, dan menambah wawasan serta pengetahuan bagi peneliti dan akademisi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Hubungan nilai tanah dengan harga tanah

Tanah merupakan salah satu faktor produksi selain kapital dan tenaga kerja. Sebagai faktor produksi, tanah bermanfaat bagi kehidupan manusia. Selain sebagai tempat berpijak, tanah juga merupakan sumber makanan, material bangunan, mineral, sumber energi dan material lainnya. Sehubungan dengan penggunaan tanah tersebut, Barlowey (1990:11) menyebutkan klasifikasi penggunaan tanah sebagai berikut :

- (1) tanah perumahan
- (2) tempat komersial dan industri
- (3) tanah yang menghasilkan (pertanian)
- (4) padang rumput dan penggembalaan
- (5) hutan rimba
- (6) tanah mineral
- (7) tanah rekreasi
- (8) tanah transportasi
- (9) areal pelayanan umum
- (10) tempat pembuangan dan tanah tandus.

Besarnya manfaat tanah tersebut mendorong timbulnya permintaan terhadap tanah, mengingat tanah merupakan benda tetap (*inelastis*) maka harga tanah akan terus meningkat.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Hubungan nilai tanah dengan harga tanah

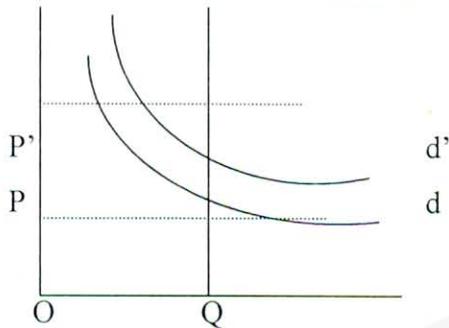
Tanah merupakan salah satu faktor produksi selain kapital dan tenaga kerja. Sebagai faktor produksi, tanah bermanfaat bagi kehidupan manusia. Selain sebagai tempat berpijak, tanah juga merupakan sumber makanan, material bangunan, mineral, sumber energi dan material lainnya. Sehubungan dengan penggunaan tanah tersebut, Barlowey (1990:11) menyebutkan klasifikasi penggunaan tanah sebagai berikut :

- (1) tanah perumahan
- (2) tempat komersial dan industri
- (3) tanah yang menghasilkan (pertanian)
- (4) padang rumput dan penggembalaan
- (5) hutan rimba
- (6) tanah mineral
- (7) tanah rekreasi
- (8) tanah transportasi
- (9) areal pelayanan umum
- (10) tempat pembuangan dan tanah tandus.

Besarnya manfaat tanah tersebut mendorong timbulnya permintaan terhadap tanah, mengingat tanah merupakan benda tetap (*inelastis*) maka harga tanah akan terus meningkat.



Kurva Permintaan Tanah



Gambar 2.1 kurva permintaan tanah

Sumber : IAAO, 1990

Kenaikan permintaan ($d-d'$) tersebut diikuti dengan kenaikan harga ($P-P'$). Faktor external yang berpengaruh terhadap permintaan tersebut adalah populasi penduduk dan pendapatan. Akibatnya, tanah semakin langka dan nilainya semakin meningkat. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan peningkatan kebutuhan atas ketersediaan antara lain :

- pertumbuhan jumlah penduduk, baik secara alamiah (kelahiran) maupun yang urbanisasi;
- peningkatan permintaan atas tanah yang disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi;
- sebagai akibat adanya kenaikan tingkat pendapatan yang akan menaikkan *willingness to pay* terhadap kebutuhan atas tanah dan
- terbatasnya persediaan tanah siap bangun (Nasucha, 1995:14).

Eldred (1987, hal.20) mengemukakan formula nilai tanah sebagai berikut :

$$V = f (D, U, S, T) \dots\dots\dots (1)$$

Keterangan :

V = nilai properti (*value*)

D = permintaan (*demand*), menunjukkan adanya kesediaan dan kemampuan membeli, atau belanja dari subyek property

U = kegunaan (*utility*), menunjukkan keuntungan bahwa subyek properti dapat menyediakan kepuasan permintaan

S = kelangkaan (*scarcity*), menunjukkan pada jumlah dan kualitas dari properti lain yang dapat bersaing dengan subyek property

T = pemindahan (*transferability*), menunjukkan proses pemindahan hak properti dari satu pihak ke pihak yang lain, sewa beli, dan ini suatu keanekaragaman dari hukum kontrak dan pengangkutan

Dari uraian formula nilai tanah tersebut, menunjukkan bahwa nilai tanah mempunyai hubungan dengan permintaan, kegunaan, kelangkaan, dan pemindahan hak properti. Permintaan, kegunaan, kelangkaan, dan pemindahan hak merupakan variabel-variabel dari nilai tanah. Bila diasumsikan bahwa kegunaan, kelangkaan dan pemindahan hak dalam keadaan *ceteris paribus*, maka formula nilai tanah menjadi :

$$V = f (D) \dots\dots\dots (2)$$

Formula tersebut menggambarkan bahwa nilai tanah merupakan fungsi permintaan, yaitu menunjukkan kesediaan dan kemampuan untuk membeli dari subyek properti. Analisis permintaan merupakan analisis tentang orang, dengan melihat kebutuhan dan keinginan-keinginannya, kesediaan untuk membayar, dan kemampuan keuangannya (Eldred, 1987:21). Dalam hal ini permintaan berkaitan dengan :

- a. kebutuhan yang diinginkan oleh konsumen (berkaitan erat dengan perkembangan kota, tingkat kepadatan penduduk dan keadaan pasar);
- b. kesediaan untuk membayar (berkaitan dengan pembayaran transaksi pembelian propertti dengan sejumlah harga); dan
- c. kemampuan keuangan (berkaitan dengan tingkat pendapatan konsumen, agunan yang tersedia dan kemampuan agunan tersebut menghasilkan sejumlah uang).

Uraian diatas menggambarkan bahwa kebutuhan, harga dan pendapatan merupakan variabel yang dapat mempengaruhi permintaan properti. Bentuk formulanya :

$$D = f (\text{kebutuhan, harga, pendapatan}) \dots\dots\dots (3)$$

Bila variabel kebutuhan dan pendapatan diasumsikan dalam keadaan *ceteris paribus* bentuk formulanya menjadi :

$$D = f (\text{harga}) \dots\dots\dots (4)$$

Bilamana formula (4) tersebut disubstitusikan pada formula (2) maka formula yang diperoleh :

$$V = f(\text{harga}) \dots\dots\dots (5)$$

Formula yang terakhir ini menggambarkan bahwa nilai properti (V) merupakan fungsi dari harga properti.

AIREA (1987, :16) menyebutkan bahwa harga pasar dan biaya merupakan satu kesatuan konsep dari nilai.

Dari uraian tersebut menunjukkan bahwa nilai mempunyai hubungan positif dengan harga. Sebagai gambaran, bila harga meningkat, nilai juga meningkat atau bila harga turun nilai juga akan turun. Sebaliknya, apabila nilai pasar meningkat, apakah harga pasar tanah juga meningkat ?

Pada dasarnya nilai pasar adalah harga pasar wajar (IAAO, 1990:35). Definisi tersebut memberikan arti bahwa nilai pasar juga merupakan harga pasar. Antara nilai pasar dan harga pasar mempunyai hubungan positif yang sangat erat. Sebagai gambaran apabila nilai pasar meningkat maka harga pasar juga meningkat. Dari uraian hubungan tersebut, antara harga pasar dengan nilai pasar mempunyai hubungan ketergantungan (*interdependensi*).

2.1.2 Pendekatan data pasar untuk NJOP bumi

Pendekatan yang digunakan untuk menentukan nilai tanah (NJOP bumi) sebagai dasar pengenaan PBB adalah pendekatan data dasar (*market data approach*). Metode ini digunakan untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti dengan menyesuaikan harga jual dari properti lain yang sejenis (IAAO,1990:154). Formula yang digunakan adalah :

$$MV = S + Adj$$

keterangan :

MV = Nilai pasar (*Market Value*), menunjukkan nilai pasar properti yang akan dinilai

S = Penjualan (*sale*), menunjukkan harga jual properti pembanding

Adj = Penyesuaian (*adjustment*), menunjukkan hasil penyesuaian dalam satuan rupiah (uang) untuk berbagai atribut dari data pembanding terhadap obyek penilaian

Dari uraian pendekatan data pasar terlihat bahwa harga jual properti pembanding sangat berperan dalam menentukan nilai pasar properti. Hal ini berarti bahwa semakin baik harga jual pembanding yang diperoleh untuk melakukan penyesuaian (*adjustment*) akan semakin baik properti yang diperoleh.

Dalam menentukan NJOP yang jumlahnya cukup besar dan tersebar diberbagai lokasi, diperlukan harga jual sebagai data pembanding yang memadai. Mengingat sifat dari harga jual tersebut adalah rahasia dan hanya menyangkut hubungan antara penjual dan pembeli, maka data harga jual tidak mudah diperoleh. Untuk mengatasi hal ini, UU No. 12 tahun 1985 khususnya pasal 21 ayat (1) dan (2) memberikan kewajiban kepada pihak yang disebut didalam peraturan tersebut untuk menyampaikan data harga jual KP.PBB. Adapun bunyi pasal 21 ayat (1) dan (2) yang dimaksud adalah :

Ayat (1) : pejabat yang dalam jabatannya atau tugas pekerjaannya berkaitan dengan obyek wajib :

- a. Menyampaikan laporan bulanan mengenai mutasi dan perubahan keadaan obyek pajak secara tertulis kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak.
- b. Memberikan keterangan yang diperlukan atas permintaan Direktorat Jenderal Pajak.

Ayat (2) : Kewajiban memberikan keterangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, berlaku pula bagi pejabat lain yang ada hubungan dengan obyek pajak.

Dalam penjelasannya pasal 21 ayat (1) dan (2) disebutkan :

Ayat (1) : Pejabat yang tugas pekerjaannya berkaitan langsung dengan obyek pajak adalah Camat sebagai PPAT, Notaris PPAT, dan PPAT.

Laporan tertulis tentang yang mutasi obyek pajak misalnya antara lain jual beli, hibah, warisan, harus disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak.

Ayat (2) : Pejabat yang dimaksud dalam ayat (1) misalnya antara lain :

Kepala Kelurahan atau Kepala Desa, Pejabat Dinas Tata Kota, Pejabat Dinas Pengawasan Bangunan, Pejabat Agraria, Pejabat Balai Harta Peninggalan.

2.1.3 Metode penyisaan tanah

Metode penyisaan tanah yaitu cara untuk menentukan harga jual tanah dari suatu properti (terdiri dari tanah dan bangunan) bilamana tidak ditemukan harga jual tanahnya. Formula yang digunakan (IAAO,1990:195) sebagai berikut :

$$S - IV = LV$$

keterangan :

S = Penjualan (*sale*)

IV = Nilai bangunan (*improvement value*)

LV = Nilai tanah (*land value*)

Dalam penelitian ini data nilai bangunan diperoleh dari nilai sehat bangunan (*sound value*) yang digunakan dalam NJOP bangunan.

2.1.4 Penyesuaian harga jual terhadap waktu

Mengingat obyek yang diteliti adalah harga tanah yang terjadi dalam kurun waktu tahun 2001 dan NJOP bumi dihitung mulai diberlakukan pada tahun 2002, maka dimungkinkan terjadi selisih waktu (bulan) antara harga tanah dan NJOP bumi. Agar diperoleh keseimbangan antara harga tanah dan NJOP bumi, data harga tanah

(khususnya tentang bulan transaksi yang tidak sesuai dengan bulan diberlakukannya NJOP bumi) akan diberlakukan penyesuaian waktu (*time adjustment*).

Formula yang digunakan untuk penyesuaian waktu tersebut (IAAO,1990:581) sebagai berikut :

$$TAS = S (1 - r.t')$$

keterangan :

TAS = Penyesuaian waktu jual (*time adjusted sale*) menunjukkan harga jual yang telah disesuaikan waktunya

S = Penjualan (*sale*) menunjukkan harga jual tanah

r = Tarif inflasi (*rate*) menunjukkan tingkat inflasi tiap bulan

t' = Waktu (*time*) menunjukkan jumlah bulan setelah tanggal penilaian (bulan NJOP bumi mulai diberlakukan sampai bulan transaksi dilakukan)

2.2 Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang melihat hubungan ketergantungan antara harga pasar tanah dengan NJOP bumi pernah dilakukan oleh Sutrisno (1997). Dalam penelitian tersebut, Sutrisno menguji hubungan ketergantungan antara harga pasar tanah dengan NJOP bumi di wilayah Semarang. Hasil penelitian Sutrisno tersebut menunjukkan kesimpulan bahwa harga pasar tanah tidak mempunyai hubungan ketergantungan dengan NJOP bumi. Hasil penelitian Sutrisno ini bertentangan dengan teori yang dikemukakan oleh The International Association of Assessing Officers (IAAO, 1990) yang menyebutkan bahwa terdapat hubungan ketergantungan yang erat antara harga pasar tanah dengan nilai pasar tanah. Kesimpulan penelitian Sutrisno (1997) tersebut mungkin disebabkan karena minimnya sumber data harga jual tanah yang menjadi sampel penelitian.

2.3 Pengaruh Pajak Atas Tanah Terhadap Harga Tanah

Harga tanah merupakan faktor yang dominan dalam hubungannya dengan pajak atas tanah. Masyarakat wajib pajak cenderung menjadikan harga tanah sebagai indikator untuk mengukur tinggi atau rendahnya pajak tanah. Oleh karena itu secara sepintas, terlihat ada hubungan antara harga tanah dengan pajak tanah.

Mongoensoebroto(1992) mengemukakan bahwa harga tanah mempunyai hubungan dengan pajak atas tanah. Hubungan dimaksud adalah tentang pengaruh pajak atas tanah terhadap harga tanah. Pajak yang dikenakan atas tanah (kekayaan lain) mempunyai pengaruh langsung terhadap harga tanah. Beban pajak tanah yang dipikul oleh pemilik tanah menyebabkan harga tanah semakin rendah kondisi ini dapat tercipta karena adanya kapitalisasi pajak pada harga tanah.

Formulanya :

Sebelum pajak : $N=H/r$ (1)

Setelah pajak : $N= (H-T)/r$ (2)

keterangan : N = Nilai tanah

H = Hasil

r = Tingkat diskonto

T = Pajak tanah

Dari uraian tersebut terlihat bahwa nilai tanah pada formula (2) lebih kecil dibanding nilai tanah pada formula (1), hal ini menunjukkan semakin besar pajak yang dikenakan oleh pemerintah, semakin kecil nilai yang bersangkutan.

Uraian yang telah dikemukakan oleh Mangkoesoebroto tersebut adalah tentang “pengaruh pajak atas tanah terhadap harga tanah”.

Penelitian yang dilakukan ini adalah untuk mengetahui hubungan ketergantungan antara NJOP bumi dengan harga pasar tanah. NJOP bumi dimaksud bukan sebagai jumlah pajak yang dibayar oleh wajib pajak, melainkan “*dasar pengenaan*” yang digunakan untuk menentukan jumlah pajak atas tanah (PBB). Jadi dalam hal ini terdapat perbedaan antara “*dasar pengenaan pajak*” dengan “*jumlah pajak yang dibayar*” oleh wajib pajak.

2.3 Pengaruh Pajak Atas Tanah Terhadap Harga Tanah

Harga tanah merupakan faktor yang dominan dalam hubungannya dengan pajak atas tanah. Masyarakat wajib pajak cenderung menjadikan harga tanah sebagai indikator untuk mengukur tinggi atau rendahnya pajak tanah. Oleh karena itu secara sepintas, terlihat ada hubungan antara harga tanah dengan pajak tanah.

Mongoensoebroto(1992) mengemukakan bahwa harga tanah mempunyai hubungan dengan pajak atas tanah. Hubungan dimaksud adalah tentang pengaruh pajak atas tanah terhadap harga tanah. Pajak yang dikenakan atas tanah (kekayaan lain) mempunyai pengaruh langsung terhadap harga tanah. Beban pajak tanah yang dipikul oleh pemilik tanah menyebabkan harga tanah semakin rendah kondisi ini dapat tercipta karena adanya kapitalisasi pajak pada harga tanah.

Formulanya :

Sebelum pajak : $N=H/r$ (1)

Setelah pajak : $N= (H-T)/r$ (2)

keterangan : N = Nilai tanah

H = Hasil

r = Tingkat diskonto

T = Pajak tanah

Dari uraian tersebut terlihat bahwa nilai tanah pada formula (2) lebih kecil dibanding nilai tanah pada formula (1), hal ini menunjukkan semakin besar pajak yang dikenakan oleh pemerintah, semakin kecil nilai yang bersangkutan.

Uraian yang telah dikemukakan oleh Mangkoesoebroto tersebut adalah tentang “pengaruh pajak atas tanah terhadap harga tanah”.

Penelitian yang dilakukan ini adalah untuk mengetahui hubungan ketergantungan antara NJOP bumi dengan harga pasar tanah. NJOP bumi dimaksud bukan sebagai jumlah pajak yang dibayar oleh wajib pajak, melainkan “*dasar pengenaan*” yang digunakan untuk menentukan jumlah pajak atas tanah (PBB). Jadi dalam hal ini terdapat perbedaan antara “*dasar pengenaan pajak*” dengan “*jumlah pajak yang dibayar*” oleh wajib pajak.

BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS

3.1 Kerangka Konseptual

Berdasarkan kajian teoritis, pengujian dengan metode *chi square* ini digunakan untuk mengetahui :

1. Interdependensi antara satu variabel atau lebih dengan variabel lainnya (Chi Square Test for Independence)
2. Kesesuaian antara frekuensi observasi variabel tertentu dengan frekuensi yang diperoleh berdasarkan nilai harapan (Distribusi probabilitasnya / nilai harapannya)

Dengan demikian pilihan untuk menguji hubungan ketergantungan dari dua variabel yaitu hubungan ketergantungan NJOP bumi dengan harga pasar tanah.

Hasil analisis yang berupa harga pasar tanah dan NJOP bumi tersebut selanjutnya diuji dengan metode Kai Kuadrat yang formulanya adalah sebagai berikut:

$$X^2_c = \frac{\sum (O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} \dots\dots\dots(1)$$

Dalam penelitian ini variabel yang digunakan adalah NJOP Bumi untuk satu satuan M2 yang telah dibayar oleh wajib pajak.

Formula nilai kritis yang digunakan $X^2_c = \alpha \text{ df } (b - 1) (k - 1)$, dalam hal ini k adalah kategori pengamatan kolom, dan b adalah kategori pengamatan baris. Derajat kebebasan yang digunakan (df) adalah 95%, sehingga $\alpha = 5 \%$

$$X^2_c = \alpha \text{ df } (b - 1) (k - 1)$$



3.2 Hipotesis

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian serta kerangka teori, maka hipotesis yang digunakan adalah sebagai berikut:

NJOP Bumi mempunyai hubungan ketergantungan dengan harga pasar tanah.



BAB IV METODE PENELITIAN

4.1 Lokasi penelitian

4.1.1 Keadaan Geografis Wilayah

Kabupaten Jember dengan keluasan 3.293,34 Km² terletak pada posisi 6^o27'9" sampai dengan 7^o14'33" Bujur Timur dan 7^o59'6" sampai dengan 8^o33'56" Lintang Selatan. Berbentuk dataran ngarai yang subur pada bagian tengah dan selatan, dikelilingi pegunungan yang memanjang sepanjang batas utara dan timur serta samudra Indonesia sepanjang batas selatan. Adapun batas-batas kabupaten Jember adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Kabupaten Bondowoso dan sebagian kecil Kabupaten Probolinggo.
Sebelah Timur	: Kabupaten Banyuwangi
Sebelah Selatan	: Samudra Indonesia
Sebelah Barat	: Kabupaten Lumajang

Kelembaban rata-rata adalah 72,25 % dengan temperatur 29^o C. Secara geologi Kabupaten Jember memiliki tanah yang subur dengan wilayah tengah dan selatan yang relatif datar yang baik untuk pertanian. Sedangkan wilayah utara dan timur yang merupakan daerah perbukitan sangat cocok dikembangkan perkebunan. Mengingat wilayah penelitian sangat luas dan mempunyai karakteristik yang berbeda maka, daerah penelitian ini hanya di wilayah eks kota administrasi Jember, hal tersebut dapat dilihat pada tabel 4.1 sebagai berikut:



Tabel 4.1 Luas Wilayah Kota Administratif Jember Menurut Kemiringan

No	Kecamatan	Luas Lereng (Ha)				Jumlah
		0-2 %	2-15 %	15-40 %	> 40 %	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Sumbersari	3704.77	0	0	0	3704.77
2.	Kaliwates	2276.16	217.5	0	0	2493.66
3.	Patrang	502.5	2525.03	507.82	164.05	3191.58
Total		6483.43	2742.53	507.82	164.05	

Sumber : Biro Pusat Statistik Kabupaten Jember

Berdasarkan dari topografi tersebut, wilayah administrasi Jember untuk kecamatan Summersari yang topografinya relatif datar sebagian besar wilayahnya dimanfaatkan untuk daerah pertanian, perumahan dan perkantoran. Kecamatan Kaliwates sebagian besar wilayahnya digunakan untuk daerah perdagangan, khususnya untuk kelurahan Jember Kidul dan Kepatihan, juga adanya bank - bank baik swasta maupun pemerintah, pertokoan dan hotel. Kecamatan Patrang yang topografisnya agak miring dan berbukit-bukit banyak dikembangkan untuk pertanian, khususnya tanaman sayuran. Penggunaan tanah di wilayah kabupaten Jember diatur sesuai dengan rencana induk kota (RIK) yang terdapat dalam peraturan daerah No. 2 Tahun 1990 yang kemudian diperbaharui dengan peraturan daerah No 5 tahun 1991.

4.1.2 Keadaan Demografi

Kabupaten Jember pada tahun 2001 mempunyai jumlah penduduk 2.078.701 jiwa dengan 1.014.358 jumlah penduduk laki-laki dan 1.064.343 jumlah penduduk perempuan keadaan penduduk pada akhir tahun 2001 mengalami kenaikan 0.16 % dibanding pada akhir tahun 2000. Jumlah penduduk menurut jenis kelamin dapat dilihat pada tabel 4.2 dibawah ini :

Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kabupaten Jember berdasarkan jenis kelamin
Tahun 2001

No	Kecamatan	Penduduk		Jumlah
		Laki-laki	Perempuan	
1	2	3	4	5
1	Kencong	29.517	30.895	60.412
2	Jombang	24.019	25.389	49.408
3	Gumukmas	37.402	38.551	75.953
4	Puger	50.878	52.221	103.099
5	Wuluhan	51.125	52.281	103.406
6	Ambulu	50.163	49.959	100.122
7	Tempurejo	30.010	31.456	61.466
8	S i l o	46.216	48.277	94.493
9	Mayang	20.903	22.395	43.298
10	Mumbulsari	27.067	28.934	56.001
11	Jenggawah	33.264	36.424	69.688
12	Ajung	31.204	32.707	63.911
13	Sukorambi	16.828	19.075	35.903
14	Rambipuji	34.713	36.483	71.196
15	Balung	35.040	36.332	71.372
16	Umbulsari	33.815	34.200	68.015
17	Sumberbaru	46.700	49.362	96.062
18	Tanggul	36.497	38.354	74.851
19	Semoro	31.751	22.230	43.981
20	Bangsalsari	50.895	53.767	104.662
21	Panti	27.047	28.313	55.360
22	Arjasa	16.391	18.179	34.570
23	Jelbuk	14.237	15.445	29.682
24	Pakusari	17.886	18.809	36.695
25	Kalisat	33.158	34.007	67.165
26	Sukowono	26.733	28.594	55.327
27	Ledokombo	27.285	28.748	56.033
28	Sumberjambe	27.127	28.354	55.481
29	Sumbersari	50.233	52.467	102.700
30	Kaliwates	43.181	48.136	91.317
31	Patrang	42.636	44.085	86.721
Total		1.043.921	1.084.429	2118350

Sumber : Bira Pusat Statistik Kabupaten Jember

4.1.3 Keadaan Ekonomi dan Pendapatan Daerah

Kabupaten Jember sebagai pusat perdagangan dikawasan timur, memacu pertumbuhan ekonominya untuk menyangga kebutuhan ekonomi wilayah sekitarnya. Hasil produksi utama dari Kabupaten Jember adalah pertanian, perkebunan dan industri yang mengelolah hasil pertanian dan perkebunan. Tanaman pertanian dikabupaten Jember adalah padi dan palawija.

Untuk perkebunan yang diusahakan rakyat antara lain tembakau, kapuk, panili, kopi, pinang, lada dan cengkeh. Sedang perkebunan yang diusahakan oleh PT.Perkebunan antara lain : tembakau, karet, kakao dan kopi. Menurut hasil survei yang dilakukan oleh Biro Pusat Statistik Jember terdapat beberapa industri besar dan sedang, selain industri-industri kecil yng merupakan industri rumah tangga. Dari industri itu ada 30 industri besar dan 96 industri sedang.

Hasil tersebut sebagian besar merupakan nilai eksport komoditi perkebunan yang memberikan sumbangan terbesar yakni sebesar 98,42 % dari total eksport.

4.1.4 Sekilas tentang Kantor Pelayanan PBB Jember

Wilayah kerja Kantor Pelayanan PBB Jember meliputi dua Kabupaten yaitu Kabupaten Jember dan Kabupaten Bondowoso. Untuk tahun 2001 rencana pokok penerimaan pajak bumi dan bangunan wilayah Kantor Pelayanan PBB Jember sebesar Rp.17.476.144.000,00 dan berdasar laporan sampai dengan akhir Desember 2001 sudah terealisasi sebesar Rp.6.443.534.000,00 atau sebesar 31,25 %. Untuk wilayah Jember mempunyai rencana penerimaan sebesar Rp.13.405.188.000,00 dengan jumlah obyek pajak sebanyak 826.989 obyek pajak Rencana dan realisasi pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2000/2001 untuk wilayah Jember dapat dilihat pada tabel 4.3 sebagai berikut :

Tabel. 4.3 Rencana penerimaan dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Wilayah Kabupaten Jember tahun 2000/2001

(Dalam rupiah)

No	Kecamatan	Rencana	Realisasi	%
1	2	3	4	5
1	Kencong	306.309.521	260.752.778	85,11
2	Jombang	252.678.287	252.679.287	100
3	Gumukmas	266.185.028	266.185.028	100
4	Puger	368.152.666	368.152.666	100
5	Wuluhan	320.633.492	320.633.492	100
6	Ambulu	346.986.125	347.139.623	100,04
7	Tempurejo	69.549.468	69.549.468	100
8	Silo	124.748.459	122.828.568	98,46
9	Mayang	107.156.930	72.680.262	67,83
10	Mumbulsari	112.409.934	94.649.036	84,20
11	Jenggawa	204.147.240	204.147.240	100
12	Ajung	151.474.183	84.231.652	55,61
13	Sukorambi	90.946.573	45.636.628	50,18
14	Rambipuji	281.214.329	245.710.169	87,37
15	Balung	347.405.190	347.405.190	100
16	Umbulsari	404.786.436	404.786.436	100
17	Sumberbaru	181.936.691	160.333.163	88,12
18	Tanggul	187.624.525	187.624.528	100
19	Semboro	186.088.642	186.088.642	100
20	Bangsalsari	641.479.687	240.629.761	99,65
21	Panti	196.787.646	183.315.615	93,15
22	Arjasa	112.640.304	71.427.703	63,41
23	Jelbuk	72.927.206	53.120.445	72,84
24	Pakusari	93.600.814	74.081.827	79,15
25	Kalisat	146.046.525	108.279.161	74,14
26	Sukowono	140.021.346	120.435.406	86,01
27	Ledokombo	157.162.591	110.271.550	70,16
28	Sumberjambe	115.713.947	85.642.197	74,01
29	Sumbersari	549.703.528	446.389.121	81,21
30	Kaliwates	1.070.032.322	874.731.417	81,75
31	Patrang	400.794.428	316.714.914	77,29
	Total	7.616.397.062	6.726.255.970	88,31

Sumber : Kantor Dispenda Kabupaten Jember tahun 2002

Khususnya untuk wilayah Kota Administratif Jember sebagai wilayah penelitian mempunyai jumlah obyek pajak, luas tanah, luas bangunan, ketetapan dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000/2001 sebagai berikut :

Tabel 4.4 Obyek pajak, luas tanah, luas bangunan, ketetapan dan realisasi di wilayah Kota Administratif Jember tahun 2001

No	Kecamatan/Kelurahan	Obyek Pajak	Luas tanah (m ²)	Luas bgn (m ²)	Ketetapan (Rp)	Realisasi (Rp)
1	2	3	4	5	6	7
1	SUMBERSARI					
a	Kranjingan	4.288	4.661.027	92.599	43.150.028	35.083.132
b	Wirolegi	4.703	5.116.507	107.261	59.671.980	41.106.046
c	Karangrejo	3.818	2.742.191	94.266	38.187.917	29.419.203
d	Kebonsari	7.902	3.179.437	444.068	165.963.736	139.591.507
e	Sumbersari	7.632	2.101.939	492.903	177.726.003	147.465.464
f	Tegal Gede	2.357	1.530.816	87.821	33.718.366	29.260.577
g	Antirogo	4.038	5.827.846	38.813	31.285.498	24.463.192
2	KALIWATES					
a	Mangli	4.286	2.638.114	206.524	74.753.143	64.206.503
b	Sempusari	2.879	2.970.474	139.957	116.462.099	92.549.275
c	Kaliwates	3.414	2.588.565	233.263	200.274.938	149.859.686
d	Tegal Besar	7.985	6.701.039	256.349	113.782.380	86.682.000
e	Jember Kidul	5.237	1.206.110	468.390	285.734.697	235.520.887
f	Kepatihan	4.819	784.993	530.494	253.438.172	222.566.338
g	Kebon Agung	2.686	2.571.104	59.897	25.586.893	23.346.728
3	PATRANG					
a	Gebang	6.996	3.845.299	304.537	72.958.776	47.783.383
b	Jember Lor	5.243	2.334.859	348.598	168.468.857	137.480.369
c	Patrang	4.742	3.131.538	209.606	74.526.368	54.670.064
d	Baratan	3.808	4.612.742	92.686	37.067.322	30.244.935
e	Bintoro	4.130	6.566.251	37.614	20.590.431	16.965.408
f	Slawu	2.149	2.416.204	33.806	14.570.111	11.174.770
g	Jumerto	1.947	2.667.543	16.548	10.554.907	9.892.452
i	Banjar Sengon	2.097	2.509.668	9.383	11.057.656	9.294.460

Sumber : Kantor Pelayanan PBB Jember tahun 2001

4.2 Obyek Penelitian

Materi penelitian ini terdiri dari harga pasar dari NJOP bumi sektor perkotaan khususnya penggunaan tanah untuk perumahan. Disamping itu data harga jual yang diterapkan dalam NJOP bumi dinyatakan melalui SPPT-PBB yang dibayar untuk tanah yang dibeli.

Rencana penelitian memberikan gambaran bahwa variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari harga pasar tanah dan NJOP bumi. Untuk memperoleh data variabel tersebut dilakukan melalui tahapan pengumpulan data sekunder. Data sekunder adalah laporan transaksi jual beli (tanah dan/atau bangunan) yang terjadi dalam tahun 2001 yang berada di wilayah eks Kota Administratif Jember, serta sudah diterbitkan PBBnya untuk tahun 2001, sehingga aktivitas pengumpulan data berdasar pada informasi data sekunder.

Pengambilan sampel yang akan digunakan sebanyak 107 sampel. Banyaknya jumlah sampel tersebut karena alat uji hipotesis yang digunakan adalah Kai Kuadrat (*Chi Square Test*). Peranan yang mendukung berfungsinya alat uji ini adalah frekuensi dari jumlah sampel yang diperoleh. Oleh karena itu jumlah sampel yang digunakan cukup banyak ($n > 30$). Hasil pengumpulan sampel tersebut kemudian dianalisis untuk memperoleh data yang sesuai dengan harapan penelitian. Untuk memperoleh data harga pasar tanah perlu dilakukan penyesuaian waktu jual (*adjustment*) terhadap waktu mulai diberlakukannya pengenaan PBB yaitu pada tanggal 1 Januari 2001. Hal ini dilakukan agar kondisi waktu harga jual tanah dan NJOP bumi seimbang.

Data NJOP bumi diperoleh melalui SPPT – PBB tahun 2001 yang telah dibayar oleh wajib pajak. Untuk memperoleh NJOP bumi perlu dilakukan pemisahan antara NJOP bumi dan NJOP bangunan (obyek transaksi yang terdiri dari tanah dan bangunan).

4.3 Identifikasi dan Definisi Operasional Variabel

Variabel dalam penelitian ini ada 2 yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel dependennya adalah NJOP, sedangkan yang menjadi variabel

independennya adalah harga pasar tanah. Definisi operasional masing-masing variabel sebagai berikut :

1. Nilai Jual Obyek Pajak bumi.

NJOP bumi ini merupakan jumlah pengenaan PBB tahun 2001 dan telah dibayar oleh wajib pajak (pembeli tanah) atas tanah yang telah dibeli untuk perumahan. NJOP bumi ini dinyatakan dalam satuan rupiah /m² dan jumlahnya sesuai dengan penggolongan nilai tanah yang telah diatur dengan keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998, SK Bupati Jember No. 73/1502/436.330/2001 dan SK. Kakanwil IX DJP Jawa Timur No. KEP.593/WPJ.09/BD.05/2001 tanggal 7 Desember 2001 tentang : Klasifikasi Bumi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Harga pasar tanah.

Harga pasar tanah merupakan sejumlah uang yang dibayarkan dari pembeli kepada penjual sebagai hasil kesepakatan adanya transaksi jual beli tanah atau bangunan, yang berupa pembayaran tunai dan dilakukan dalam kurun waktu tahun 2001. Harga tanah tersebut dihitung untuk tanggal 1 Januari 2001 dan dinyatakan dalam satuan rupiah per m². Untuk memperoleh harga per Januari 2001 dari transaksi jual beli yang terjadi pada bulan Pebruari s/d Desember 2001 dilakukan melalui penyesuaian waktu (*adjustment*) dengan formula adalah sebagai berikut : $TAS = S (1 - r \cdot t)$. Bilamana harga transaksi yang terjadi meliputi harga tanah dan bangunan maka untuk memperoleh harga tanah dilakukan pengurangan harga transaksi dengan nilai bangunannya (NJOP bangunan). Harga pasar tanah tersebut diperoleh dari informasi transaksi jual beli properti yang dilakukan oleh Camat / Notaris PPAT.

4.4 Populasi dan Sampel

Populasi menunjukkan keseluruhan group dari orang-orang, peristiwa atau sesuatu yang diminati untuk diselidiki. Sedangkan sampel merupakan sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diselidiki dan dianggap mewakili keseluruhan populasi. Jika pemilihan sampel dilakukan satu tahap, maka subyek sampel dapat dipilih secara acak sederhana atau secara sistematik dari setiap unit sampel (Nur Indriantoro, 1999:127). Adapun metode pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode Cluster. Metode cluster yaitu metode yang digunakan apabila tidak terdapat karakteristik bahwa antara kelompok (kecamatan) homogen tetapi dalam masing-masing kelompok heterogen, dengan langkah – langkah sebagai berikut :

1. memilih secara random / acak sederhana (*simple random*) satu dari ketiga kecamatan yang ada di eks kotatiff Jember.
2. memilih secara random perumahan – perumahan pada kecamatan yang terpilih pada point 1 sebanyak 107 responden dengan pertimbangan untuk menghemat biaya pemilihan sampel dan tidak bergantung pada kerangka sampelnya.

4.5 Sumber dan Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Pengambilan data dilakukan berdasarkan data jual beli yang dilaporkan oleh PPAT dan telah diproses PBBnya untuk tahun 2002. Langkah-langkah dalam pengambilan data adalah melakukan proses identifikasi data transaksi dari PPAT yang meliputi waktu transaksi, alamat pembeli, alamat/lokasi properti yang dijual belikan, luas obyek transaksi dan harga transaksinya.

Data NJOP bumi tersebut diperoleh dari kantor pelayanan PBB kabupaten Jember dan jumlah PBB yang dibayar oleh wajib pajak. Data NJOP bumi diperoleh dari SPPT – PBB tahun 2001 yang dibayar oleh wajib pajak untuk tanah yang telah dibeli. Dengan ketentuan yang digunakan bahwa pembayaran PBB menunjukkan wajib

pajak telah menyetujui NJOP bumi yang telah ditetapkan oleh kantor pelayanan PBB kabupaten Jember.

4.6 Cara Penelitian

Pelaksanaan penelitian dilakukan secara bertahap dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Laporan transaksi jual beli properti selama tahun 2001 dan telah diterbitkan PBBnya untuk tahun 2001.
- b. Membagi wilayah eks Kota Administratif Jember menjadi tiga bagian sebagai kawasan penelitian yaitu kawasan A = Kecamatan Sumbersari, kawasan B = Kecamatan Kaliwates, Kawasan C = Kecamatan Patrang.
- c. Mengelompokkan data transaksi jual beli tersebut diatas sesuai dengan wilayah kecamatan dan kawasan penelitian
- d. Mengambil sampel secara acak dari data yang tersedia
- e. Melakukan identifikasi data transaksi jual beli yang meliputi:

1. Alamat pembeli
2. Alamat objek transaksi
3. Identitas objek transaksi
4. Harga transaksi
5. Nomor objek pajak

2. Memproses Hasil Pengumpulan Data Primer dengan tujuan untuk memperoleh harga pasar tanah dengan cara:

- a. Terhadap objek transaksi yang terdiri dari tanah dan bangunan, perolehan harga tanah dilakukan melalui pengurangan harga transaksi dengan NJOP Bangunan sesuai yang terdapat dalam SPPT PBB tahun 2001

- b. Terhadap objek transaksi yang terdiri dari tanah saja tidak perlu dikurangi apapun.

3. Melakukan pengujian hipotesis:

- a. Dalam hal ini data yang digunakan adalah data primer sebanyak 107 sampel
- b. Untuk pengujian ini alat uji yang digunakan adalah Kai Kuadrat (Chi Square Test)

4. Hasil pengujian merupakan kesimpulan dari kegiatan penelitian yang ingin mengetahui apakah harga pasar tanah mempunyai hubungan ketergantungan dengan NJOP Bumi atau tidak.

4.7 Metode Analisis Data dan Pengujian Hipotesis

1. Uji Hubungan Ketergantungan

Untuk menguji hubungan ketergantungan NJOP bumi dengan harga pasar tanah digunakan analisis *Chi Square* (Saleh; 1992:276)

$$X^2_c = \frac{\sum (O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} \dots\dots\dots(1)$$

keterangan :

keterangan :

X^2_c = nilai test statistik yang diperoleh berdasar hasil pengamatan random sampelnya dan nilai harapan masing – masing baris dan kolom katagori.

O_{ij} = hasil yang diperoleh berdasarkan pengamatan (observasi) terhadap random sampelnya pada baris ke i dan kolom ke j dari variabel yang diamati. Variabel dalam penelitian ini adalah harga pasar tanah untuk satu meter persegi.

E_{ij} = hasil yang diperoleh berdasarkan distribusi probabilitas pada baris ke i dan kolom ke j atau merupakan nilai harapan (*expected value*) pada baris dan kolom observasi yang ada.

Dalam penelitian ini variabel yang digunakan adalah NJOP bumi untuk satu satuan meter persegi yang telah dibayar oleh wajib pajak.

Formula nilai kritis yang digunakan adalah $X^2_c = \alpha$ df $(b - 1) (k - 1)$, dalam hal ini k adalah katagori pengamatan kolom dan b adalah katagori pengamatan baris.

Derajat kepercayaan yang digunakan (df) adalah 95%, dan $\alpha = 5\%$.

2. Pengujian Hipotesis

H_0 : NJOP Bumi mempunyai hubungan ketergantungan terhadap harga pasar tanah.

H_a : NJOP Bumi tidak mempunyai hubungan ketergantungan terhadap harga pasar tanah.

3. Penentuan nilai kritis

Dalam pengujian langkah awalnya adalah menentukan nilai kritis.

Dalam menentukan nilai kritis ini menggunakan derajat kepercayaan = 95%, dan $\alpha = 5\%$

Formula :

$$\text{Nilai kritis } X^2_c = \alpha \text{ df } (b-1) (k-1)$$

$$X^2_c = 0,05 \text{ df } (3-1) (4-1)$$

$$X^2_c = 0,05 \text{ df } (2) (3)$$

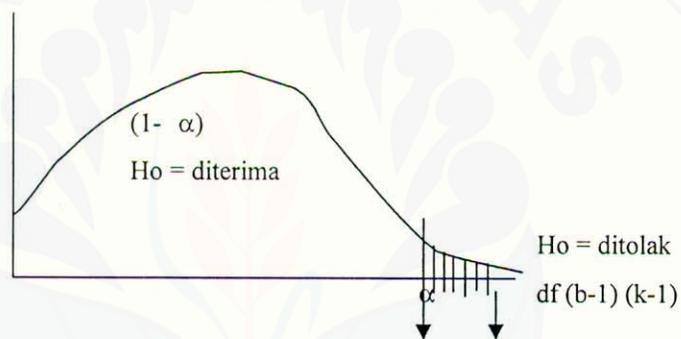
$$X^2_c = 0,05 \text{ df } 6$$

$$X^2_c = 11,6325$$

Ini berarti nilai kritis yang diperoleh = 11,6325

Jadi H_0 diterima bila X^2_c (hitung) \leq 11,6325

H_0 ditolak bila X^2_c (hitung) $>$ 11,6325



BAB VI

SIMPULAN DAN SARAN

6.1 Simpulan

Hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dimuka dapat disimpulkan sebagai berikut :

Hasil uji statistik dengan metode Kai Kuadrat (Chi Square Test) terhadap 107 sampel membuktikan bahwa NJOP bumi mempunyai hubungan ketergantungan terhadap harga pasar tanah..Terdapat perbedaan kondisi antara NJOP bumi dan harga jual tanah dalam nilai tanah (pada teori). Perbedaan dimaksud adalah bahwa kondisi dalam teori adalah kondisi wajar, maksudnya tidak ada unsur-unsur kain yang mempengaruhi nilai tanah, sedang dalam NJOP bumi keberadaan dipengaruhi oleh unsur-unsur lain. Diantaranya adalah rendahnya sumber data harga jual tanah dan penggolongan nilai jual bumi (SK.Menteri Keuangan No. 523/KMK.04/1998).Hal ini merupakan konsekuensi terbatasnya sumber informasi harga pasar tanah dan penilaian properti secara massal.

Akibat adanya perbedaan antara NJOP bumi dan harga pasar tanah sebesar 12,8 % dapat mendorong peningkatan efisiensi pengenaan PBB agar meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak. NJOP bumi yang lebih tinggi dari harga pasar tanah juga menunjukkan bahwa penerimaan negara dari PBB, khususnya pajak bumi, telah dilakukan dengan optimal dan nilai NJOP bumi yang lebih besar /tinggi dari harga pasar tanah juga bisa mendorong kenaikan harga pasar tanah.

6.2 Saran-saran

1. Banyaknya volume pekerjaan dalam proses pembuatan NJOP bumi dan tuntutan keadilan dalam pengenaan pajak serta aktualisasi penerapan NJOP bumi terhadap harga psar tanah maka penanganan pembuatan NJOP bumi dituntut profesional. Mengingat terbatasnya tenaga ahli penilai properti pada unit KP.PBB, maka pelaksanaan pembuatan NJOP bumi dapat melibatkan pihak ke tiga (penila



properti swasta independent dan profesional) Terlibatnya pihak ke tiga tersebut akan berdampak positif terhadap penyajian NJOP bumi yaitu :

- a. Menambah tingkat kewajaran NJOP bumi.

Hal ini dapat diterima oleh semua pihak karena unsur yang terlibat dalam proses pembuatan NJOP bumi bukan hanya unsur pemerintahan saja (Depkeu dan Depdagri) tetapi juga pihak swasta.

- b. Kualitas penyajian NJOP bumi diharapkan lebih baik karena melibatkan pihak ke tiga (swasta) sebagai penilai properti profesional dan independent.
 - c. Mengurangi opini masyarakat (wajib pajak) khususnya terhadap kesewenangan pemerintahan dalam menentukan NJOP bumi.
 - d. Hasil penyajian NJOP bumi yang baik akan dapat diterima oleh semua pihak dan pada akhirnya dapat memperlancar penerimaan pajak.
 - e. Meningkatkan volume aktivitas peninjauan NJOP bumi (reklasifikasi bumi) yang semula dilakukan tiga tahun sekali, menjadi setiap satu tahun sekali khususnya untuk daerah yang sudah dilakukan pendataan dengan pola sismiop.
2. Untuk memperoleh beban pengenaan pajak yang baik dan adil pada tiap unit KP.PBB maka NJOP yang dihasilkan perlu mempertimbangkan Ratio Assessment sebagai tolok ukurnya yang pelaksanaannya diwujudkan dalam bentuk laporan.
 3. Untuk mendukung terciptanya informasi harga pasar tanah yang wajar perlu diterbitkan juklak dan juknis hasil koordinasi Dep. Keu- Depdagri- Ikatan Notaris Indonesia dari ketentuan Pasal 21 UU No.12 tahun 1985 tentang kewajiban pejabat yang kaitannya dengan informasi obyek pajak. Bila hal tersebut tercipta dan menghasilkan informasi yang baik, maka volume aktivitas ke lapangan untuk mencari harga pasar tanah dapat berkurang, dan pada gilirannya dapat menekan biaya operasional. Pada akhirnya dapat diperoleh efisiensi biaya dan efektifitas dalam proses pengumpulan data harga pasar tanah yang dapat diterima oleh semua pihak serta mempercepat proses pemutakhiran data.

DAFTAR PUSTAKA

- American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA), 1987. *The Appraisal of Real Estate*, Ninth Edition. Chicago. Illinois.
- Barlowey R, 1990. *Land Resources Economic – The Economic Real Property*. Secon Edition. Prentice Hall Inc. Michigan.
- Brotodihardjo S, 1986. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Eresco. Bandung.
- Cooper D.R and C.W Emory, 1996. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Jilid I. Erlangga. Jakarta.
- Eldred G. 1987. *Real Estate Analysis and Strategy*. Herper and Row. Publisher Inc. New York USA.
- Jurnal Survai dan Penilaian Properti, Volume 24 Januari 2002. Yayasan Sebelas Lima Sembilan Jakarta Selatan.
- Machfud Sidik, 2000. *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*. Yayasan Bina Umat Sejahtera Jakarta.
- Mangkusubroto G, 1992. “ *Pengaruh Pajak Atas Tanah*” Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia VII Edisi 1 BPFE Yogyakarta.
- _____, 1994. *Kebijaksanaan Ekonomi Publik Substansi dan Urgensi*. Gramedia Jakarta.
- _____, 1995. *Ekonomi Publik* Edisi 3 BPFE Yogyakarta.
- Nurindriantoro, 1999. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. BPFE Yogyakarta.
- Saleh S, 1990. *Statistik Deskriptif*. UPP-AMP YKPN Yogyakarta
- _____, 1992. *Statistik Induktif*. UPP-AMP YKPN Yogyakarta
- Soeratno dan L Arsyad, 1993. *Metodologi Penelitian untuk Ekonomi dan Bisnis*. UPP-AMP YKPN Yogyakarta.
- Sudjana, 1990. *Teknik Analisis Data Kualitatif*. Tarsito Bandung
- The International Assotiation of Assesing Officers (IAAO), 1990. *Property Appraisal and Assesment Administration*. Chicago Illinois.
- Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan, 1995. *Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan dalam*

Rangka Pembentukan dan Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOF), SK. DJP No. Kep. 31/PJ.6/1994. tanggal 25 Juni 1994. Direktorat Jenderal Pajak Jakarta..

Republik Indonesia, 1996. *Susunan dalam Satu Naskah Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994.* Direktorat Jenderal Pajak, Jakarta.



DAFTAR LAMPIRAN

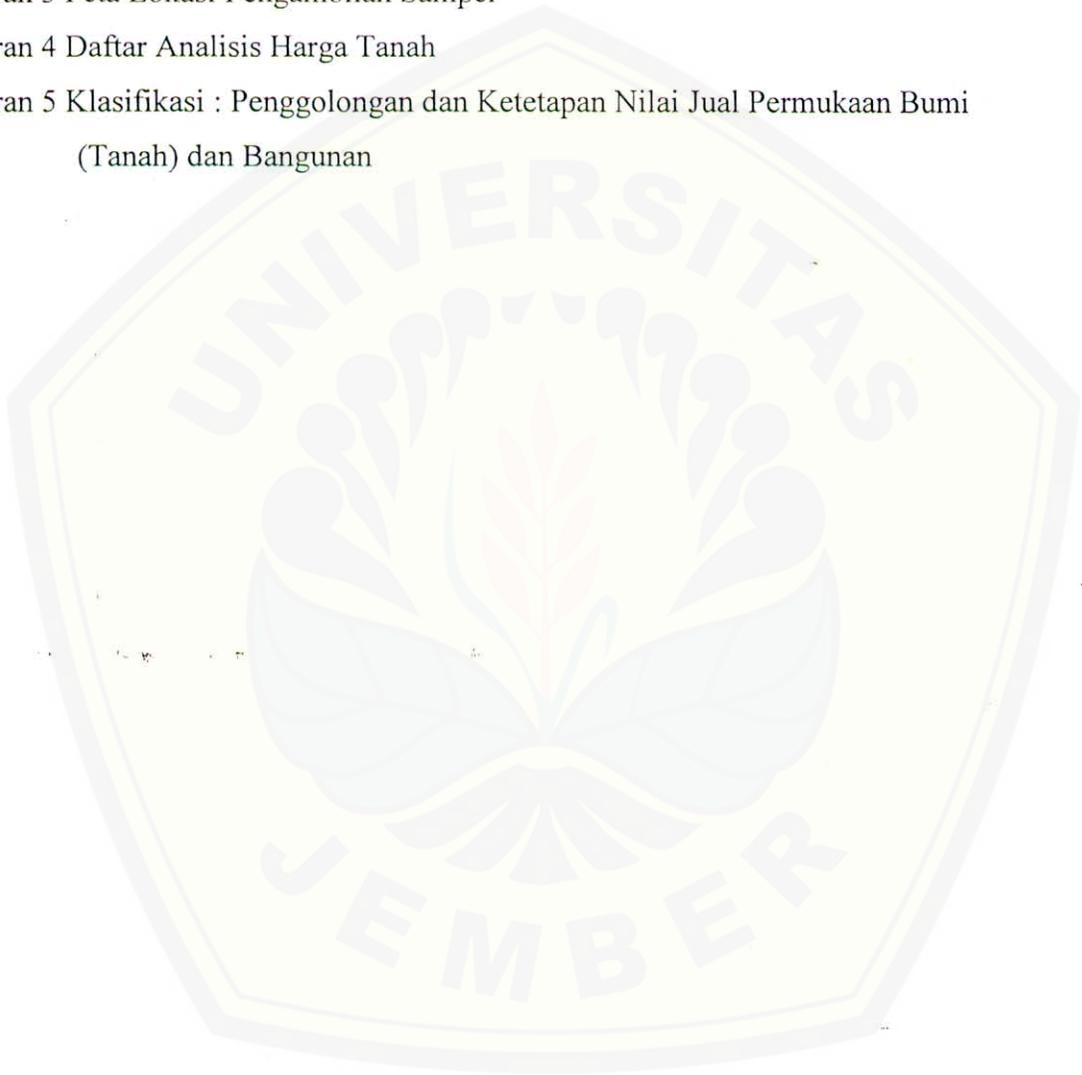
Lampiran 1 Peta Wilayah Penelitian di eks Kota Administratif Jember

Lampiran 2 Daftar Kode Wilayah Kecamatan dan Kelurahan

Lampiran 3 Peta Lokasi Pengambilan Sampel

Lampiran 4 Daftar Analisis Harga Tanah

Lampiran 5 Klasifikasi : Penggolongan dan Ketetapan Nilai Jual Permukaan Bumi
(Tanah) dan Bangunan



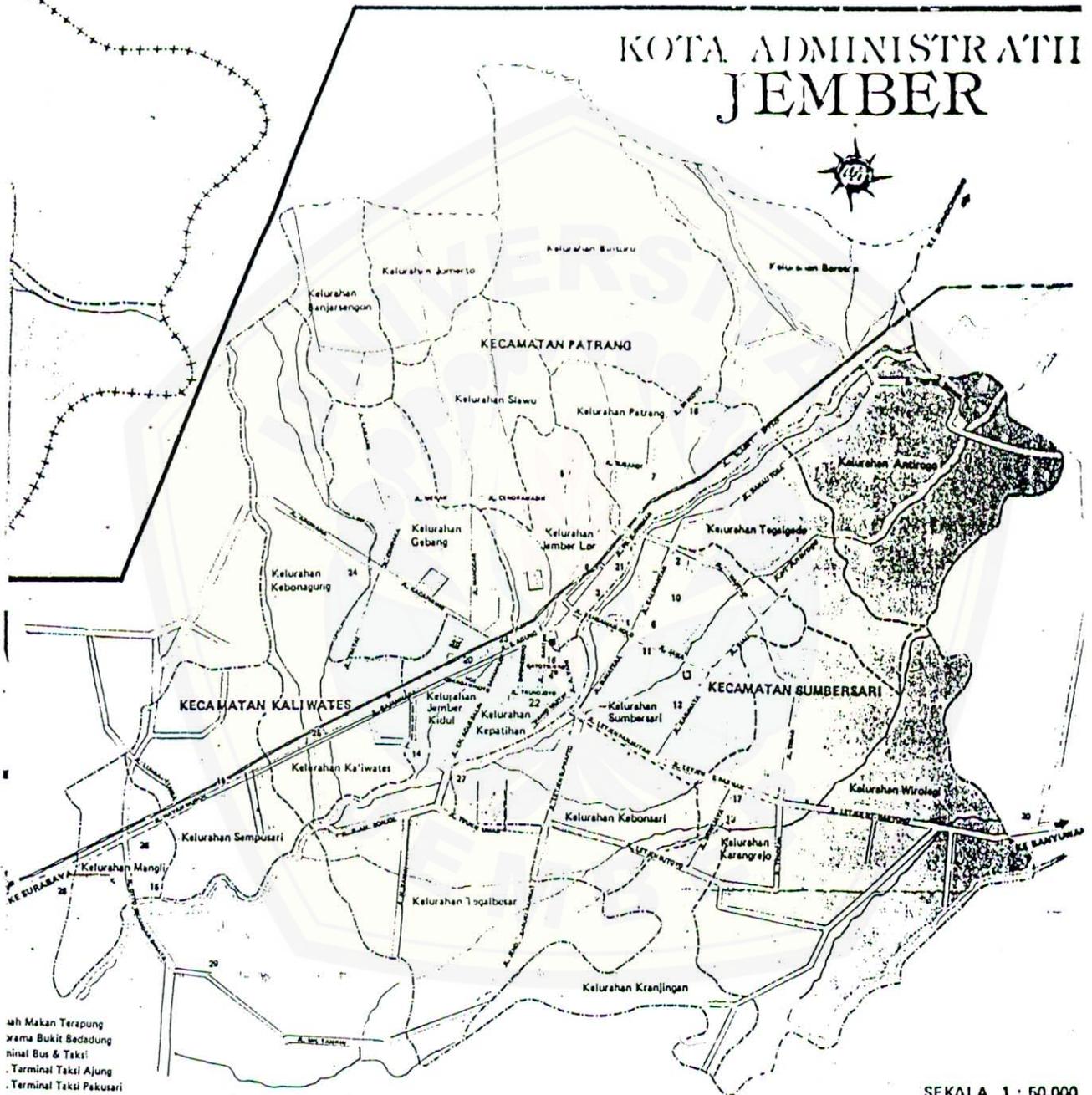
KABUPATEN
ANYUWANGI

- KECAMATAN PATRANG
- 1 Desa Arjasa
 - 2 Desa Kamuning
 - 3 Desa Dersono
 - 4 Desa Kamal
 - 5 Desa Candijati
 - 6 Desa Biting

- 7 Desa Gunungrejo
- 8 Desa Cumedak
- 9 Desa Randugung
- 10 Desa Sumberpakem
- 11 Desa Pleran
- 12 Desa Pringgodani
- 13 Desa Jemberum

- 14 Desa Pongkidalem
- 15 Desa Pateron
- 16 Desa Manggis
- 17 Desa Darusan
- 18 Desa Selodikon
- 19 Desa Kutalan

- 20 Desa Ambuku
- 21 Desa Selore
- 22 Desa Sumberejo
- 23 Desa Andongari
- 24 Desa Pontang
- 25 Desa Karanganyer



Lampiran 2

Daftar Kode Wilayah Kecamatan dan Kelurahan

No.	Kecamatan/Kelurahan	Kode Kecamatan/Kelurahan
I	Kecamatan Sumbersari	710
	1. Kelurahan Kranjingan	001
	2. Kelurahan Wirolegi	002
	3. Kelurahan Karangrejo	003
	4. Kelurahan Kebonsari	004
	5. Kelurahan Sumbersari	005
	6. Kelurahan Tegal Gede	006
	7. Kelurahan Antirogo	007
II	Kecamatan Kaliwates	720
	1. Kelurahan Mangli	001
	2. Kelurahan Sempusari	002
	3. Kelurahan Kaliwates	003
	4. Kelurahan Tegal Besar	004
	5. Kelurahan Jember Kidul	005
	6. Kelurahan Kepatihan	006
	7. Kelurahan Kebon Agung	007
III	Kecamatan Patrang	730
	1. Kelurahan Gebang	001
	2. Kelurahan Jember Lor	002
	3. Kelurahan Patrang	003
	4. Kelurahan Baratan	004
	5. Kelurahan Bintoro	005
	6. Kelurahan Slawu	006
	7. Kelurahan Jumerto	007
	8. Kelurahan Banjarsengon	008



S

KECAMATAN PATRANG

CAMATAN SUKORAMBI

Kelurahan
Kebonagung

KECAMATAN KALIWATES

Kelurahan
Jember
Bidul

Kelurahan
Kepatihan

KECAMATAN SUMBERSARI

Kelurahan Kaliwates

Kelurahan Sempurari

Kelurahan Mangli

Kelurahan Tegalbesar

KECAMATAN JENGGAWAH

Lampiran 4

Daftar Analisis Harga Tanah



Lampiran 4.: Daftar Analisis Harga Tanah

Nomor Urut Sampel	Tanggal Transaksi	Kode Wilayah	Harga Transaksi Tanah dan Bangunan (Rp)	Nilai Bangunan Rp	Harga Pasar Tanah Rp	Luas Tanah (m ²)	Harga Pasar Tanah Rp / (m ²)	NJOP Bumi Rp / (m ²)
1	2	3	4	5	6 (4-5)	7	8 (6:7)	9
1	22/11/01	003.028	45,000,000	-	45,000,000	4,660	9,657	10,000
2	06/02/01	004.016	75,000,000	59,520,000	15,480,000	298	51,946	128,000
3	26/11/01	002.017	35,000,000	-	35,000,000	405	86,420	103,000
4	10/09/01	006.014	30,000,000	20,460,000	9,540,000	101	94,455	103,000
5	03/12/01	006.007	50,000,000	11,988,000	38,012,000	124	306,548	335,000
6	26/11/01	002.017	41,715,000	-	41,715,000	405	103,000	103,000
7	26/11/01	001.003	40,000,000	-	40,000,000	6,370	6,279	7,150
8	26/11/01	001.003	50,000,000	-	50,000,000	7,270	6,878	7,150
9	04/12/01	006.009	100,000,000	97,200,000	2,800,000	291	9,622	394,000
10	06/12/01	006.010	142,678,000	76,880,000	65,798,000	167	394,000	394,000
11	05/10/01	003.024	34,155,000	-	34,155,000	135	253,000	103,000
12	08/11/01	006.012	103,390,000	57,040,000	46,350,000	450	103,000	103,000
13	26/10/01	006.012	109,961,000	68,985,000	40,976,000	104	394,000	394,000
14	29/10/01	003.024	40,729,000	19,305,000	21,424,000	208	103,000	103,000
15	5/11/2001	006.006	244,960,000	85,500,000	159,460,000	476	335,000	335,000
16	5/11/2001	006.010	30,000,000	16,173,000	13,827,000	80	172,838	476,000
17	2/11/2001	003.023	35,000,000	15,750,000	19,250,000	316	60,918	64,000
18	6/11/2001	003.020	12,160,000	-	12,160,000	304	40,000	103,000
19	6/11/2001	003.020	15,880,000	-	15,880,000	397	40,000	103,000
20	22/11/01	002.014	45,000,000	8,748,000	36,252,000	300	120,840	128,000
21	9/10/2001	002.015	75,000,000	45,000,000	30,000,000	264	113,636	128,000
22	10/10/2001	006.011	40,590,000	-	40,590,000	495	82,000	82,000
23	10/10/2001	006.003	190,000,000	161,102,250	28,897,750	62	466,093	464,000
24	16/10/01	006.002	47,699,000	35,030,000	12,669,000	123	103,000	103,000
25	16/10/01	006.002	120,312,000	63,240,000	57,072,000	123	464,000	464,000
26	12/10/2001	003.024	100,000,000	-	100,000,000	809	123,609	128,000
27	17/10/01	006.003	210,000,000	179,002,500	30,997,500	71	436,585	464,000
28	17/10/01	006.003	190,000,000	161,102,250	28,897,750	62	466,093	464,000
29	17/10/01	006.003	190,000,000	161,102,250	28,897,750	63	458,694	464,000
30	1/11/2001	002.017	90,000,000	55,800,000	34,200,000	375	91,200	103,000

Lampiran 4.: Lanjutan

1	2	3	4	5	6 (4-5)	7	8 (6:7)	9
31	5/6/2001	001.009	30,000,000	18,480,000	11,520,000	200	57,600	82,000
32	23/10/01	005.012	107,150,000	-	107,150,000	145	738,966	738,966
33	23/10/01	003.018	36,080,000	-	36,080,000	440	82,000	82,000
34	1/10/2001	006.013	95,000,000	66,960,000	28,040,000	178	157,528	160,000
35	10/9/2001	003.024	33,603,000	-	33,603,000	292	115,000	64,000
36	26/09/01	006.013	80,000,000	66,960,000	13,040,000	82	159,024	160,000
37	26/09/01	006.013	128,000,000	6,000,000	122,000,000	956	127,615	128,000
38	25/09/01	005.019	40,000,000	-	40,000,000	261	153,257	103,000
39	11/10/2001	006.014	50,000,000	-	50,000,000	821	60,901	64,000
40	8/10/2001	006.013	60,352,000	-	60,352,000	224	128,000	128,000
41	3/9/2001	001.017	30,000,000	-	30,000,000	6,370	4,710	4,710
42	10/9/2001	004.024	35,000,000	-	35,000,000	7,425	4,714	7,150
43	3/3/2001	004.031	32,461,000	-	32,461,000	4,540	7,150	7,150
44	7/9/2001	005.018	55,000,000	22,050,000	32,950,000	234	140,812	160,000
45	11/9/2001	002.017	85,000,000	55,800,000	29,200,000	323	90,402	103,000
46	17/09/01	005.006	242,416,000	70,632,000	171,784,000	436	394,000	394,000
47	18/09/01	005.017	15,000,000	-	15,000,000	810	18,519	18,519
48	24/10/01	004.008	35,000,000	10,440,000	24,560,000	429	57,249	64,000
49	26/10/01	005.008	30,000,000	18,468,000	11,532,000	281	41,039	103,000
50	24/09/01	002.015	2,083,572,000	568,052,000	1,515,520,000	11,840	128,000	128,000
51	1/8/2001	003.020	37,000,000	18,480,000	18,520,000	209	88,612	103,000
52	10/8/2001	003.025	25,000,000	-	25,000,000	717	34,868	48,000
53	6/8/2001	006.005	118,000,000	6,000,000	112,000,000	242	462,810	464,000
54	10/8/2001	006.012	339,890,000	87,730,000	252,160,000	640	394,000	394,000
55	20/08/01	005.011	67,276,000	19,602,000	47,674,000	121	394,000	394,000
56	15/09/01	003.024	55,600,000	-	55,600,000	360	154,444	103,000
57	8/8/2001	006.015	85,375,000	58,080,000	27,295,000	265	103,000	103,000
58	20/08/01	006.003	100,000,000	59,400,000	40,600,000	132	307,576	394,000
59	3/9/2001	005.019	170,000,000	69,174,000	100,826,000	1,290	78,160	82,000
60	6/9/2001	002.017	23,940,000	-	23,940,000	399	60,000	103,000
61	19/06/01	003.012	27,000,000	8,100,000	18,900,000	285	66,316	82,000
62	20/06/01	002.017	100,000,000	65,100,000	34,900,000	447	78,076	103,000
63	12/6/2001	005.006	200,000,000	121,520,000	78,480,000	463	169,503	394,000
64	11/10/2001	005.019	58,000,000	-	58,000,000	3,870	14,987	7,150
65	19/06/01	002.014	40,000,000	-	40,000,000	6,800	5,882	7,150
66	21/06/01	001.008	155,648,000	-	155,648,000	2,432	64,000	64,000
67	22/06/01	002.014	55,000,000	-	55,000,000	442	124,434	124,434

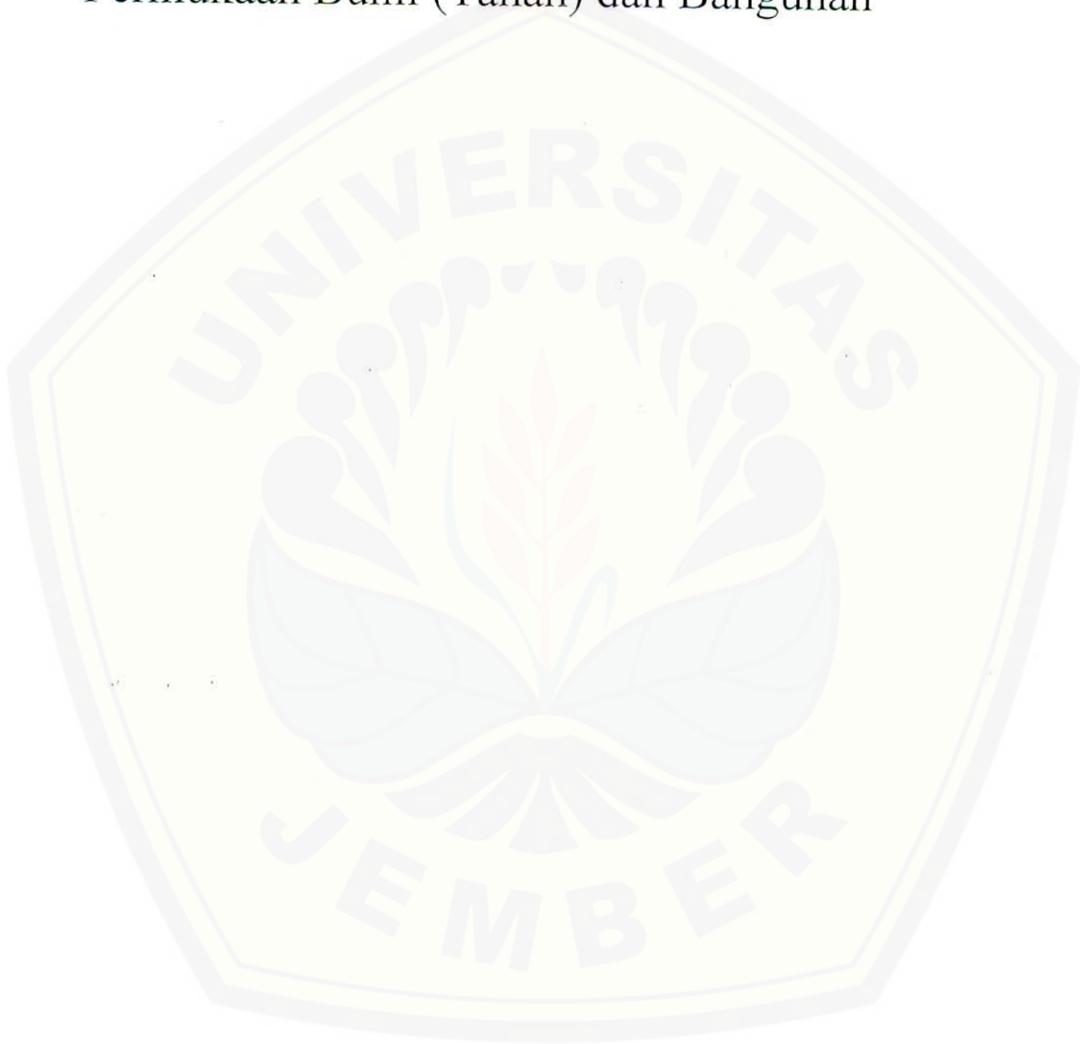
Lampiran 4.: Lanjutan

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
68	23/07/01	005.002	89.576.000	48.600.000	(4.5)	40.976.000	104	394.000	394.000
69	9/10/2001	006.003	75.000.000	46.500.000		28.500.000	300	95.000	103.000
70	27/07/01	002.017	50.000.000	19.440.000		30.560.000	313	97.636	103.000
71	27/04/01	005.019	25.000.000	-		25.000.000	5.000	5.000	10.000
72	1/5/2001	003.028	190.000.000	161.102.250		28.897.750	62	466.093	464.000
73	2/5/2001	006.003	40.000.000	-		40.000.000	635	62.967	62.967
74	24/04/01	003.023	25.000.000	-		25.000.000	4.274	5.849	7.150
75	9/5/2001	004.026	51.964.000	8.700.000		43.264.000	338	128.000	128.000
76	28/05/01	005.003	25.000.000	12.150.000		12.850.000	254	50.591	82.000
77	31/05/01	003.009	200.000.000	61.380.000		138.620.000	650	213.262	243.000
78	11/6/2001	006.008	25.000.000	14.625.000		10.375.000	243	42.695	82.000
79	6/6/2001	005.009	28.000.000	-		28.000.000	6.110	4.583	5.000
80	25/06/01	002.016	160.000.000	94.900.000		65.100.000	658	98.936	103.000
81	4/4/2001	002.017	50.000.000	19.125.000		30.875.000	105	294.048	464.000
82	4/4/2001	006.002	60.000.000	-		60.000.000	11.850	5.063	5.000
83	9/4/2001	002.009	25.000.000	-		25.000.000	277	90.253	90.253
84	6/4/2001	005.015	33.250.000	-		33.250.000	6.650	5.000	5.000
85	28/03/01	003.002	87.500.000	55.800.000		31.700.000	376	84.309	103.000
86	12/4/2001	002.017	30.000.000	29.808.000		192.000	245	784	82.000
87	11/4/2001	006.011	27.000.000	-		27.000.000	5.530	4.882	7.150
88	21/04/01	001.001	50.000.000	-		50.000.000	720	69.444	103.000
89	17/04/01	003.020	80.000.000	36.270.000		43.730.000	450	97.178	103.000
90	19/04/01	003.020	22.500.000	-		22.500.000	3.060	7.353	10.000
91	7/2/2001	001.012	25.000.000	24.750.000		250.000	277	903	103.000
92	5/2/2001	005.012	30.400.000	-		30.400.000	380	80.000	82.000
93	6/2/2001	005.021	100.000.000	62.000.000		38.000.000	400	95.000	103.000
94	28/02/01	002.017	34.188.000	-		34.188.000	2.442	14.000	14.000
95	28/02/01	004.010	260.103.000	123.975.000		136.128.000	2.127	64.000	64.000
96	28/02/01	004.010	36.000.000	-		36.000.000	2.400	15.000	20.000
97	7/3/2001	002.018	210.000.000	183.678.000		26.322.000	52	506.192	464.000
98	20/03/01	006.003	35.000.000	12.740.000		22.260.000	353	63.059	82.000
99	7/3/2001	003.012	150.000.000	94.900.000		55.100.000	540	102.037	103.000
100	13/03/01	002.017	47.500.000	24.800.000		22.700.000	231	98.268	103.000
101	5/12/2001	003.020	30.000.000	-		30.000.000	295	101.695	103.000
102	5/12/2001	003.024	200.000.000	180.048.000		19.952.000	62	321.806	464.000
103	12/12/2001	006.003	45.000.000	-		45.000.000	375	120.000	128.000
104	12/12/2001	005.015	31.000.000	-		31.000.000	56	553.571	553.571
105	11/12/2001	005.011	30.000.000	-		30.000.000	5.000	6.000	6.000
106	4/12/2001	001.004	36.040.000	-		36.040.000	3.604	10.000	10.000
107	12/12/2001	001.007	29.750.000	-		29.750.000	7.840	3.795	3.795
			10.275.363.008	4.162.927.510		6.112.435.512	155.361	15.241.734	17.195.432

Sumber: data primer

Lampiran 5

Klasifikasi : Penggolongan dan Ketetapan Nilai Jual
Permukaan Bumi (Tanah) dan Bangunan





Lampiran IX Keputusan Menteri Keuangan

Nomor : 523 /KMK.04/ 1998

Tanggal : 18 Desember 1998

MENTERI KEUANGAN

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)

Kelompok A

Klas	Penggolongan			Nilai Jual	
	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M ²)			Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M ²)	
1	2			3	
1	v	3.000.000	s/d	3.200.000	3.100.000
2	v	2.850.000	s/d	3.000.000	2.925.000
3	v	2.708.000	s/d	2.850.000	2.779.000
4	v	2.573.000	s/d	2.708.000	2.640.900
5	v	2.444.000	s/d	2.573.000	2.508.000
6	v	2.261.000	s/d	2.444.000	2.352.000
7	v	2.091.000	s/d	2.261.000	2.176.000
8	v	1.934.000	s/d	2.091.000	2.013.000
9	v	1.789.000	s/d	1.934.000	1.862.000
10	v	1.655.000	s/d	1.789.000	1.722.000
11	v	1.490.000	s/d	1.655.000	1.573.000
12	v	1.341.000	s/d	1.490.000	1.416.000
13	v	1.207.000	s/d	1.341.000	1.274.000
14	v	1.086.000	s/d	1.207.000	1.147.000
15	v	977.000	s/d	1.086.000	1.032.000
16	v	855.000	s/d	977.000	916.000
17	v	748.000	s/d	855.000	802.000
18	v	655.000	s/d	748.000	702.000
19	v	573.000	s/d	655.000	614.000
20	v	501.000	s/d	573.000	537.000
21	v	426.000	s/d	501.000	464.000
22	v	362.000	s/d	426.000	394.000
23	v	308.000	s/d	362.000	335.900
24	v	262.000	s/d	308.000	285.000
25	v	223.000	s/d	262.000	243.000
26	v	178.000	s/d	223.000	200.000
27	v	142.000	s/d	178.000	160.000
28	v	114.000	s/d	142.000	128.000
29	v	91.000	s/d	114.000	103.000
30	v	73.000	s/d	91.000	82.000
31	v	55.000	s/d	73.000	64.000
32	v	41.000	s/d	55.000	48.000
33	v	31.000	s/d	41.000	36.000
34	v	23.000	s/d	31.000	27.000
35	v	17.000	s/d	23.000	20.000
36	v	12.000	s/d	17.000	14.000
37	v	8.400	s/d	12.000	10.000
38	v	5.900	s/d	8.400	7.150
39	v	4.100	s/d	5.900	5.000
40	v	2.900	s/d	4.100	3.500
41	v	2.000	s/d	2.900	2.450
42	v	1.400	s/d	2.000	1.700
43	v	1.050	s/d	1.400	1.200
44	v	760	s/d	1.050	910
45	v	550	s/d	760	660
46	v	410	s/d	550	480
47	v	310	s/d	410	350
48	v	240	s/d	310	270
49	v	170	s/d	240	200
50	v	170	s/d	170	140

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Umum

u.b.
Kepala Bagian Tata Usaha Departemen

Menteri Keuangan.

td.

Bambang Subianto.

MENTERI KEUANGAN

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)
Kelompok B

Klas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)			Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)
	1	2	3	
1	v	67.390.000 s/d	69.760.000	68.545.000
2	v	68.120.000 s/d	67.390.000	66.255.000
3	v	62.890.000 s/d	65.120.000	64.005.000
4	v	60.700.000 s/d	62.890.000	61.495.000
5	v	58.550.000 s/d	60.700.000	59.625.000
6	v	56.440.000 s/d	58.550.000	57.495.000
7	v	54.370.000 s/d	56.440.000	55.405.000
8	v	52.340.000 s/d	54.370.000	53.355.000
9	v	50.350.000 s/d	52.340.000	51.345.000
10	v	48.400.000 s/d	50.350.000	49.375.000
11	v	46.490.000 s/d	48.400.000	47.445.000
12	v	44.620.000 s/d	46.490.000	45.555.000
13	v	42.790.000 s/d	44.620.000	43.705.000
14	v	41.000.000 s/d	42.790.000	41.895.000
15	v	39.250.000 s/d	41.000.000	40.125.000
16	v	37.540.000 s/d	39.250.000	38.395.000
17	v	35.870.000 s/d	37.540.000	36.705.000
18	v	34.240.000 s/d	35.870.000	35.055.000
19	v	32.650.000 s/d	34.240.000	33.445.000
20	v	31.100.000 s/d	32.650.000	31.875.000
21	v	29.590.000 s/d	31.100.000	30.345.000
22	v	28.120.000 s/d	29.590.000	28.855.000
23	v	26.690.000 s/d	28.120.000	27.405.000
24	v	25.300.000 s/d	26.690.000	25.995.000
25	v	23.950.000 s/d	25.300.000	24.625.000
26	v	22.640.000 s/d	23.950.000	23.295.000
27	v	21.370.000 s/d	22.640.000	22.005.000
28	v	20.140.000 s/d	21.370.000	20.755.000
29	v	18.950.000 s/d	20.140.000	19.545.000
30	v	17.800.000 s/d	18.950.000	18.375.000
31	v	16.690.000 s/d	17.800.000	17.245.000
32	v	15.620.000 s/d	16.690.000	16.155.000
33	v	14.590.000 s/d	15.620.000	15.105.000
34	v	13.600.000 s/d	14.590.000	14.095.000
35	v	12.650.000 s/d	13.600.000	13.125.000
36	v	11.740.000 s/d	12.650.000	12.195.000
37	v	10.870.000 s/d	11.740.000	11.305.000
38	v	10.040.000 s/d	10.870.000	10.455.000
39	v	9.250.000 s/d	10.040.000	9.645.000
40	v	8.500.000 s/d	9.250.000	8.875.000
41	v	7.790.000 s/d	8.500.000	8.145.000
42	v	7.120.000 s/d	7.790.000	7.455.000
43	v	6.490.000 s/d	7.120.000	6.805.000
44	v	5.900.000 s/d	6.490.000	6.195.000
45	v	5.350.000 s/d	5.900.000	5.625.000
46	v	4.840.000 s/d	5.350.000	5.095.000
47	v	4.370.000 s/d	4.840.000	4.605.000
48	v	3.940.000 s/d	4.370.000	4.155.000
49	v	3.550.000 s/d	3.940.000	3.745.000
50	v	3.200.000 s/d	3.550.000	3.375.000

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Umum

u.b.
Kepala Bagian Tata Usaha Departemen

Menteri Keuangan.

td.

Bambang Subianto



Lampiran VA Keputusan Menteri Keuangan

Nomor : 523 /RMK.04/ 1998

Tanggal : 18 Desember 1998

MENTERI KEUANGAN

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok A

Klas	Penggolongan				Nilai Jual Bangunan (Rp/M ²)
	Nilai Jual Bangunan (Rp/M ²)				
1	2				3
1	>	1.034.000	s/d	1.366.000	1.200.000
2	>	902.000	s/d	1.034.000	968.000
3	>	744.000	s/d	902.000	823.000
4	>	656.000	s/d	744.000	700.000
5	>	534.000	s/d	656.000	595.000
6	>	476.000	s/d	534.000	505.000
7	>	382.000	s/d	476.000	429.000
8	>	348.000	s/d	382.000	365.000
9	>	272.000	s/d	348.000	310.000
10	>	256.000	s/d	272.000	264.000
11	>	194.000	s/d	256.000	225.000
12	>	188.000	s/d	194.000	191.000
13	>	136.000	s/d	188.000	162.000
14	>	128.000	s/d	136.000	132.000
15	>	104.000	s/d	128.000	116.000
16	>	92.000	s/d	104.000	98.000
17	>	74.000	s/d	92.000	83.000
18	>	68.000	s/d	74.000	71.000
19	>	52.000	s/d	68.000	60.000
20	≤	52.000			50.000

Salinan sesuai dengan aslinya

Kepala Biro Urum

u.h.

Kepala Bagian Tata Usaha Departemen

Menteri Keuangan.

ttt.

Bambang Subianto.

Mustafa Husien, S.H.

NIP 060051103



Lampiran II B Keputusan Menteri Keuangan
 Nomor : 523 /KMK.04/ 1998
 Tanggal : 18 Desember 1998

MENTERI KEUANGAN

Klasifikasi, Penggolongan dan Ketuntuan Nilai Jual Bangunan
 Kelompok B

Klas	Penggolongan Nilai Jual Bangunan (Rp/M ²)				Nilai Jual Bangunan (Rp/M ²)
	1	2		3	
1	>	14.700.000	s/d	15.800.000	15.250.000
2	>	13.600.000	s/d	14.700.000	14.150.000
3	>	12.550.000	s/d	13.600.000	13.075.000
4	>	11.550.000	s/d	12.550.000	12.050.000
5	>	10.600.000	s/d	11.550.000	11.075.000
6	>	9.700.000	s/d	10.600.000	10.150.000
7	>	8.850.000	s/d	9.700.000	9.275.000
8	>	8.050.000	s/d	8.850.000	8.450.000
9	>	7.300.000	s/d	8.050.000	7.675.000
10	>	6.600.000	s/d	7.300.000	6.950.000
11	>	5.850.000	s/d	6.600.000	6.225.000
12	>	5.150.000	s/d	5.850.000	5.500.000
13	>	4.500.000	s/d	5.150.000	4.825.000
14	>	3.900.000	s/d	4.500.000	4.200.000
15	>	3.350.000	s/d	3.900.000	3.625.000
16	>	2.850.000	s/d	3.350.000	3.100.000
17	>	2.400.000	s/d	2.850.000	2.625.000
18	>	2.000.000	s/d	2.400.000	2.200.000
19	>	1.666.000	s/d	2.000.000	1.833.000
20	>	1.366.000	s/d	1.666.000	1.516.000

Salinan sesuai dengan aslinya
 Kepala Biro Umum

u.b.
 Kepala Bagian Tata Usaha Departemen

Mustafa Husien, S.H.
 NIP-060051103

Menteri Keuangan.

td.

Bambang Subianto.

