

ANALISIS KONTRIBUSI, EFEKTIVITAS DAN PERHITUNGAN PBB-P2 BERDASARKAN NJOP PADA DINAS PENGELOLA KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET KABUPATEN. MINAHASA SELATAN

THE ANALYSIS OF CONTRIBUTION, EFFECTIVENESS AND CALCULATION OF PBB-P2 ON NJOP AT THE DEPARTMENT OF FINANCIAL MANAGEMENT REVENUE SERVICE AND ASSET OF MINAHASA SELATAN REGENCY

Oleh:

**Widianita Patara¹
Jantje J. Tinangon²**

^{1,2}Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi
Universitas Sam Ratulangi Manado

Email: ¹widianita.patara@yahoo.com
²Tinangonjamyjantje@yahoo.co.id

Abstrak: Penerimaan dari sektor pajak diantaranya adalah Pajak Bumi dan Bangunan. PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi atau bangunan sesuai dengan UU Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana terakhir telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 1. Kabupaten Minahasa Selatan (Minsel) saat ini mengalami perkembangan dari berbagai sektor, salah satunya dengan pertumbuhan nilai tanah dan bangunan diiringi dengan kegiatan perekonomian yang ada, sehingga menyebabkan penerimaan dari sektor pajak khususnya PBB juga meningkat. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah dasar perhitungan PBB. Penelitian bertujuan untuk mengetahui perhitungan PBB-P2 berdasarkan NJOP dan pengaruh terhadap penerimaan PBB yang ada di Kab. Minsel. Objek penelitian ada 6 kecamatan yaitu, Amurang, Amurang Barat, Amurang Timur, Maesaan, Tumpaan dan Tareran. Teknik Pengumpulan data yaitu studi lapangan di Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Kab. Minsel. Metode penelitian yang digunakan adalah deksriptif. Hasil penelitian, terdapat bermacam-macam penetapan NJOP dan dikarenakan letak dan posisi objek pajak yang strategis dan menghasilkan kegiatan perekonomian. Pemerintah Kab. Minsel perlu melakukan penilaian kembali mengenai lokasi tanah dan bangunan sehingga menjadi relevan untuk menambah kontribusi terhadap PAD.

Kata kunci: nilai jual objek pajak, pajak bumi dan bangunan

Abstract: The revenues from the tax are land and building tax. Land and Building Tax is a levy imposed on the owner, the holder of authority, tenants and beneficiaries of the Earth or the building in accordance with Law No. 12 of 1985 as last amended by Law No. 12 of 1994 Article 1. South Minahasa (Minsel) district is currently experiencing growth from various sectors, one of them with the growth in the value of land and buildings coupled with existing economic activities, thus causing tax revenues from the sector particularly the United Nations has also increased. Taxable value (NJOP) is the basis for the calculation of the PBB. This study aims to determine the calculation of PBB-P2 is based PBB reception in Kab. Minsel. The object of this research there are six districts, namely, Amurang, Amurang West, East Amurang, Maesaan, Tumpaan and Tareran. The data collection technique is a field study in the Department of Finance Revenue and Assets business district. Minsel. The method used is descriptive. Based on research, there are a variety of NJOP determination and due to the location and position of strategic tax object and generate economic activity. The government of Minsel Regency need to be revalued land and buildings on the site so that it becomes relevant for add contribution to the PAD.

Keywords: taxable value, land and building tax

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pembangunan merupakan suatu proses perubahan yang berlangsung secara sadar, terencana dan berkelanjutan. Pembangunan yang baik membutuhkan sarana dan prasarana yang dapat berupa sumber daya manusia, pengetahuan atau teknologi, situasi politik yang mantap dan dana yang memadai. Penerimaan dari sektor pajak dewasa ini menjadi tulang punggung penerimaan negara dalam APBN (Ruliana, 2013), dimana pajak bukan merupakan sumber pendapatan negara, tetapi juga merupakan salah satu variabel kebijaksanaan yang dapat digunakan dalam mengatur pembangunan perekonomian. Saat ini pajak bukan merupakan sesuatu yang asing bagi masyarakat Indonesia. Fungsi utama dari pajak adalah untuk meningkatkan pendapatan suatu negara, gunanya untuk membiayai pengeluaran penting pada barang dan jasa yang disediakan oleh pemerintah (Okoye dan Ezejiolor, 2014:1).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tanggal 9 November 1994. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak dengan sistem pemungutan *Official Assessment System*, dimana sistem ini pihak fiskus yakni pemerintah daerah harus lebih proaktif dalam melakukan perhitungan serta menetapkan pajak yang terutang dan mendistribusikannya.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah dasar pengenaan PBB, dimana harga rata-ratanya diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara nyata (Tawas, 2015). Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan perbedaan Nilai Jual Objek Pajak diantaranya perubahan suatu lingkungan dari tempat terpencil menjadi pusat perbelanjaan, banyaknya pembangunan yang dilakukan oleh investor/pengusaha, perbaikan jalan dan lain sebagainya. Setiap klasifikasi penetapan yang ada akan berdampak pada peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan itu sendiri. Bertambahnya kewajiban daerah lewat pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan akan berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan Asli Daerah adalah penghasilan yang dipungut oleh daerah berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh daerah melalui Perda untuk kepentingan rumah tangga pemerintah daerah.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kontribusi, efektivitas dan perhitungan PBB-P2 berdasarkan NJOP berdasarkan Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Kab. Minsel.

TINJAUAN PUSTAKA

Pajak

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Pasal 1 Nomor 1 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi besar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Fungsi Pajak

Waluyo (2011:6) menyatakan terdapat 2 (dua) fungsi pajak yaitu sebagai berikut:

1. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)
2. Fungsi Mengatur (*Regular*)

Syarat Pemungutan Pajak

Mardiasmo (2011:2) menyatakan bahwa pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Pemungutan Pajak harus Adil (Syarat Keadilan)
2. Pemungutan Pajak harus berdasarkan Undang-Undang (Syarat Yuridis)
3. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

4. Pemungutan Pajak harus Efisien (Syarat Finansial)
5. Sistem Pemungutan Pajak harus sederhana

Asas Pemungutan Pajak

Asas pemungutan pajak menurut Mardiasmo (2011:7) adalah sebagai berikut:

1. Asas Domisili (asas tempat tinggal)
Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri
2. Asas Sumber
Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.
3. Asas Kebangsaan
Penaanan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

Sistem Pemungutan Pajak

Dalam melaksanakan pemungutan pajak, semua wajib pajak harus mengikuti sistem atau proses yang telah ditetapkan agar tata cara dan ketentuan perpajakan yang ada dapat berjalan dengan lancar. Dalam memungut pajak dikenal 2 (dua) sistem pemungutan pajak yaitu sebagai berikut:

1. *Official Assessment System*
2. *Self Assessment System*
3. *Withholding System*

Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan atas bumi dan bangunan, dimana yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut Wilayah Republik Indonesia (Resmi, 2012:230). Pajak Bumi dan Bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan yang menjadi objek pajak.

Asas Pajak Bumi dan Bangunan

Samudra (2015:263) menyatakan asas Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Sederhana
Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penyederhanaan dari bermacam-macam jenis atau pungutan pajak yang pernah diberlakukan di Indonesia.
2. Adil
Adil dalam Pajak Bumi dan Bangunan dimaksudkan lebih kepada objeknya.
3. Kepastian dalam Hukum
Dengan diundangkannya Pajak Bumi dan Bangunan maka akan mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang merupakan pedoman bagi masyarakat untuk tidak ragu-ragu melaksanakan kewajibannya.
4. Gotong Royong
Asas ini lebih tercermin pada semangat keikutsertaan masyarakat dalam mendukung pelaksanaan Undang-Undang PBB.

Objek PBB

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Pasal 2 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyatakan bahwa yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan bangunan.

Subjek PBB

Subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat atas bangunan (Waluyo, 2011:202). Subjek Pajak sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya adalah pihak yang berkewajiban mendapatkan objek pajak dan membayar PBB dan dalam hal ini disebut Wajib Pajak (WP).

Nilai Jual Objek Pajak

Mardiasmo (2011:312) menyatakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak transaksi jual beli, nilai jual objek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan yang baru, atau nilai objek pajak pengganti. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP. Besarnya NJOP ditetapkan 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah batas NJOP bumi dan bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh juta rupiah).

Tarif PBB dan Rumus Perhitungan PBB

Dalam menghitung PBB, ada tarif dasar yang dikenakan yaitu tarif tunggal sebesar 0,5%. Ketika dikelola pemerintah daerah, maka tarif PBB untuk sektor Pedesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% sesuai dengan undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Rumus perhitungan PBB dengan tarif tunggal 0,5% adalah sebagai berikut:

PBB Terutang = tarif 0,5% x NJKP atau **PBB Terutang** = tarif 0,5% (%NJKP x NJOP untuk perhitungan pajak).

Jenis-Jenis Objek Pajak

Dalam menentukan NJOP, objek pajak dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yaitu objek pajak umum dan objek pajak khusus. Objek pajak umum yang dimaksud adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dan keleluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.. objek pajak umum dibedakan menjadi 2 (dua) bagian diantaranya:

1. Objek pajak standar
2. Objek pajak non standar

Pendekatan Penilaian

Penetapan NJOP berdasarkan penilaian objek yang dilakukan dengan 3 (tiga) metode yaitu sebagai berikut:

1. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)
2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)
3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah merupakan semua penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendapatan asli daerah terdiri dari beberapa macam, yaitu sebagai berikut:

1. Pajak Daerah
2. Retribusi Daerah
3. Hasil pengolahan daerah yang sah
4. Lain-lain pendapatan yang sah

Kontribusi

Kontribusi digunakan Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi yang dilakukan yaitu dengan membandingkan penerimaan pajak daerah khususnya PBB-P2 periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula.

Efektivitas

Efektivitas digunakan untuk mengukur hubungan antara hasil pungutan suatu pajak dengan tujuan atau target yang telah ditetapkan. Efektivitas merupakan hubungan antara output dengan tujuan. Semakin besar kontribusi output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program atau kegiatan.

Penelitian Terdahulu

Lucia (2015) mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai Pajak Daerah dan Implikasinya terhadap Pencatatan Akuntansi pada Pemerintah Kota Manado. Hasil dari penelitian adalah penerapan pemungutan PBB-P2 di Dispenda berjalan dengan baik meski masih terdapat kekurangan dalam pencatatan akuntansi yang belum selesai. Haryawan (2005) mengenai Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Pengenaan Pajak di Wilayah PBB Semarang. Hasil penelitian tersebut adalah realisasi penentuan NJOP PBB di Kota Semarang sampai saat ini menggunakan pola standar yang sudah ada dan baku.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Indrawan, (2014:56) data deskriptif pada umumnya dikumpulkan melalui daftar pertanyaan dan survei, wawancara ataupun observasi.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Kabupaten Minahasa Selatan selama bulan Desember 2015-Januari 2016.

Prosedur Penelitian

Prosedur Penelitian yang dilaksanakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan informasi terkait dengan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan
2. Memperoleh gambaran umum dari objek yang diteliti secara keseluruhan dan mengetahui permasalahan yang terdapat di dalamnya.
3. Mengolah data yang ada, yakni menganalisis kontribusi, efektivitas dan perhitungan PBB-P2 berdasarkan NJOP pada Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Kab. Minsel.
4. Menarik kesimpulan dan memberikan saran sebagai perbaikan dalam masalah yang ada.

Populasi dan Sampel

Populasi dari penelitian ini adalah ketetapan PBB-P2 yang ada di 17 Kecamatan di Kabupaten Minahasa Selatan, sedangkan Sampel dari penelitian ini yaitu sebanyak 15-20 Wajib Pajak pada 6 (enam) Kecamatan dengan Nilai Jual Objek Pajak yang berbeda.

Objek Penelitian

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah Nilai Jual Objek Pajak yang ada di 6 (enam) Kecamatan di Kabupaten Minahasa Selatan yaitu Kecamatan Amurang, Amurang Timur, Amurang Barat, Maesaan, Tareran dan Tumpaan, Target dan Realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2014-2015, dan Target dan Realisasi PAD Tahun 2014-2015.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Data
 - a. Data Kualitatif, yaitu berupa prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan.
 - b. Data Kuantitatif, yaitu data berupa angka dalam arti sebenarnya.
2. Sumber Data
 - a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat
 - b. Data Sekunder, yaitu data yang berasal dari dari Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Kabupaten Minasaha Selatan.

Metode Analisis

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif. Penelitian ini menghitung kontribusi dan efektivitas dari PBB-P2 terhadap PAD. Rumus Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD adalah sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Untuk rumus Efektivitas PBB-P2 (Mahmudi, 2010) yaitu sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak}}{\text{Target Penerimaan Pajak}} \times 100\%$$

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Kabupaten Minahasa Selatan menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam pengelompokkan Nilai Jual Objek Pajak. Zona Nilai Tanah adalah Zona Geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok. ZNT dimaknai sebagai area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya dan dimanfaatkan untuk referensi penetapan NJOP untuk PBB agar lebih adil dan transparan. ZNT ini dihitung berdasarkan setiap jalan/blok dari masing-masing desa/kelurahan. Ketetapan NJOP di Kecamatan Amurang ini sebagai salah satu pusat kota yang banyak didominasi dengan kegiatan perdagangan dan pusat transportasi karena terletak di Jalan Trans Sulawesi serta sebagai ibukota dari Kabupaten Minahasa Selatan. Penelitian ini mengambil sampel dari 6 (enam) Kecamatan dan sampel untuk Wajib Pajak PBB-P2.

Pembahasan

Kontribusi PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kab. Minsel

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan dihitung dengan membandingkan jumlah penerimaan PBB-P2 dengan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Perhitungan Kontribusi PBB-P2 tahun anggaran 2014-2015 yaitu :

1. Tahun 2014

$$\text{Kontribusi} = \frac{1.681.159.682}{26.137.234.620} \times 100\% = 6,43\%$$
2. Tahun 2015

$$\text{Kontribusi} = \frac{1.178.900.328}{21.332.779.774} \times 100\% = 5,53\%$$

Tabel 1. Kontribusi PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Tahun 2014-2015

| Tahun | Realisasi Penerimaan | | Kontribusi PAD |
|-------|----------------------|----------------|----------------|
| | PBB-P2 (Rp) | PAD (Rp) | |
| 2014 | 1.681.159.682 | 26.137.234.620 | 6,43 % |
| 2015 | 1.178.900.328 | 21.322.779.774 | 5,53 % |

Sumber : data Sekunder DPKPA Kab. Minsel

Tabel 1 menunjukkan bahwa kontribusi penerimaan PBB-P2 mengalami penurunan dari tahun 2014 ke tahun 2015. Persentase kontribusi masih sangat rendah dibandingkan dengan penerimaan PBB-P2 dalam meningkatkan pajak daerah dan pendapatan asli daerah. Apabila Kabupaten Minahasa Selatan lebih menguatkan penerimaan PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan dan mengembangkannya, maka persentase terhadap PAD akan meningkat.

Efektivitas PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Nordiawan (2010), Efektivitas menunjukkan kesuksesan atau kegagalan dalam pencapaian tujuan sebuah kegiatan/kebijakan dimana ukuran efektivitas merupakan refleksi output. Efektivitas terkait dengan hubungan

antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Berikut tabel mengenai tingkat efektivitas realisasi PBB-P2 Kab. Minsel:

Tabel 2. Tingkat Efektivitas Realisasi PBB-P2 Kab. Minsel

| Tahun | Target Penerimaan PBB- P2 (Rp) | Realisasi Penerimaan PBB-P2 (Rp) | Persentase (%) | Kategori Efektivitas |
|-------|--------------------------------------|--|-------------------|-------------------------|
| 2014 | 2.054.506.179 | 1.681.159.682 | 81,83% | Cukup Efektif |
| 2015 | 2.218.977.319 | 1.178.900.328 | 53,12% | Tidak Efektif |

Sumber : data Sekunder dari DPKPA Kab. Minsel

Tabel 2 diketahui bahwa tahun 2014 memiliki efektivitas 81,83% dengan kategori cukup efektif karena realisasi yang sangat kurang dari target yang diharapkan. Pada tahun 2015, efektivitas menurun sebesar 53,12%, hal ini dikarenakan target yang meningkat dari tahun sebelumnya namun pada realisasi menurun drastis. Hal ini disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya membayar pajak.

Hasil Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan NJOP

Terdapat beberapa macam jumlah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Minahasa Selatan ini dikarenakan luas serta letak dan posisi dari setiap kecamatan yang berbeda-beda. Di Kecamatan Amurang Timur misalnya, luas tanah dari kecamatan Pondang yakni 2.577.862 m², karena posisi yang sangat strategis serta berada di pinggir jalan utama dengan pemanfaatan untuk nilai ekonomis seperti pertokoan atau untuk perdagangan. Berbeda halnya dengan kecamatan yang berada dibagian tengah atau bagian dalam yang kurang strategis atau juga yang tidak memiliki pemanfaatan ekonomis misalnya di Kecamatan Amurang Timur khususnya di desa Pinaling dengan luas 1.254.550 m² tetapi Nilai Jual Objek Pajaknya rendah, hal ini disebabkan desa Pinaling berada di bagian dalam suatu wilayah dan lokasinya jauh dari jalan utama. Hasil penelitian mengenai analisis perhitungan ini, diperoleh bahwa sampel penerimaan PBB tertinggi berada di Kecamatan Amurang yaitu sebesar Rp. 1.567.744, selanjutnya Kecamatan Tumpaan yakni Rp. 1.158.521, selanjutnya Kecamatan Tareran sebesar Rp. 710.094, selanjutnya Kecamatan Amurang Timur sebesar Rp. 681.674, selanjutnya Kecamatan Amurang Barat sebesar Rp. 441.705, dan yang paling rendah di Kecamatan Maesaan sebesar Rp. 425.248. Pada hasil perhitungan inilah kita bisa melihat kecamatan yang memberikan kontribusi penerimaan PBB yang baik.

Pengaruh dari Nilai Jual Objek Pajak terhadap PBB

Setelah diketahui hasil penetapan Nilai Jual Objek Pajak masing-masing Kecamatan, dapat dilihat bahwa semakin besar luas tanahnya maka NJOP bumi akan semakin besar pula begitu pula sebaliknya. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) mempunyai pengaruh yang sangat signifikan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) itu sendiri, selain luas tanahnya, letak dan posisinya apakah sesuai dan strategis di wilayah masing-masing serta faktor lingkungan apakah terdapat perusahaan yang menetap dan beraktivitas di sekitar wilayah tersebut dan tidak mengakibatkan polusi serta kerusakan lingkungan dan juga apakah cocok dilakukan sebagai tempat usaha dan bisa diakses oleh masyarakat sekitar.

Terdapat juga faktor-faktor lain yang mempengaruhi penetapan NJOP sendiri yaitu faktor lingkungan yang tidak memiliki potensi banjir dan longsor dan ketersediaan sarana transportasi dalam melakukan aktivitas, serta kepadatan penduduk yang menyebabkan terbatasnya ruang atau lokasi tanah untuk pemukiman dan juga untuk kepentingan lainnya. Begitu juga dengan penetapan Nilai Jual Objek Pajak bangunan yang dinilai berdasarkan fisiknya, seperti luasnya bangunan bahkan material-material apa yang digunakan pada bangunan tersebut. Setelah melihat beberapa kecamatan dalam penelitian ini, yaitu kecamatan Amurang, Kecamatan Amurang Timur, Amurang Barat, Maesaan, Tareran dan Tumpaan, dimana beberapa desa dari kecamatan tersebut terletak pada posisi yang baik dan memiliki kegiatan-kegiatan yang menunjang baik dilihat dari sektor pertanian, pemukiman, perkantoran perdagangan, perkebunan dan lain-lain. Beberapa kecamatan ini juga memberikan kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang baik pula.

PENUTUP

Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak di 6 (enam) kecamatan yakni Kecamatan Amurang, Amurang Timur, Amurang Barat, Maesaan, Tareran dan Tumpaan memiliki klasifikasi yang berbeda-beda baik bumi maupun bangunan.
2. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi dan bangunan di Kabupaten Minahasa Selatan menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan dilakukan oleh penilai PBB (*valuer*) dengan melakukan analisis terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terjadi untuk menghasilkan NJOP bumi/m² yang akan digunakan untuk penetapan NJOP suatu objek pajak.
3. Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan masih menggunakan Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan Tahun 2012 dan belum memiliki Undang-Undang atau peraturan daerah terbaru tentang penetapan NJOP di Kabupaten Minahasa Selatan.

Saran

Saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah daerah perlu melakukan penilaian dan pengolahan data ulang khususnya antara nilai jual objek pajak dengan harga jual yang terjadi di masyarakat dan melakukan pemuktahiran objek pajak dari data-data sebelumnya seperti objek pajak yang tidak kena pajak sehingga penetapan Nilai Jual Objek Pajak menjadi relevan.
2. pemerintah daerah perlu melakukan penetapan Nilai Jual Objek Pajak kembali untuk data-data yang belum dikenakan PBB atau mengupdate data-data yang sudah ada sebelumnya dimana penetapan NJOP dapat dilakukan 3 tahun 1 kali atau bisa saja dilakukan 1 tahun 1 kali dengan melihat perkembangan dari objek pajak yang ada sehingga pada gilirannya akan meningkatkan nilai jual objek pajak yang menjadi dasar pengenaan PBB.
3. Pemerintah daerah Kabupaten Minahasa Selatan perlu meningkatkan kerjasama yang baik dengan instansi atau lembaga terkait seperti Kantor kecamatan atau aparat desa agar lebih optimal lagi dalam memberikan informasi terbaru tentang perkembangan objek pajak di masyarakat, bahkan dengan masyarakat wajib pajak dalam hal memperoleh data atau informasi untuk meningkatkan kualitas nilai jual objek pajak ke depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Haryawan, Sondhy. 2005. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Pajak diwilayah PBB Semarang. *Jurnal Undip*. Universitas Diponegoro. <http://eprints.undip.ac.id/10819/1/2005MNOT3995.pdf>. Diakses tanggal 20 Februari 2016. Hal. 1.
- Indrawan, P. Yaniawati. 2014. *Metodologi Penelitian*. Penerbit: Refika Aditama. Jakarta.
- Mardiasmo, 2011. *Perpajakan Indonesia, Revisi 2011*. Penerbit: Andi. Jakarta.
- Napitupulu, Lucia, 2015. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah dan Implikasinya terhadap Pencatatan Akuntansi pada Pemerintah Kota Manado. *Jurnal EMBA*. Hal. 358-473.
- Nordiawan, Deddi. 2010. *Akuntansi Sektor Publik*. Penerbit: Salemba Empat. Jakarta.
- Okoye, Pius dan Raymond Ezejiolor, 2014. The Impact of E-Taxation On Revenue Generation Energic Nigeria. *International Journal Of Advanced Research*. Vol 2 No 2. ISSN 2320-5407. <http://scholar.Googleusercontent.com>. Diakses 2 Feb 2016. Hal. 1.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1985. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Jakarta.

- Pemerintah Republik Indonesia. 2007. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Jakarta.
- Resmi, Siti. 2012. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Penerbit: Salemba Empat. Jakarta.
- Ruliana, Titi. 2013. Evaluasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal riset dan akuntansi*. Samarinda. <http://googlejurnal.com/evaluasi-nilai-jual-objek-pajak-bumi-bangunan//> Hal 2303-2315 Diakses 02 Februari 2016. Hal. 1.
- Samudra, A. A. 2015. *Perpajakan di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Tawas, Megawati. 2015. Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kotamobagu. *Jurnal Emba . UNSRAT*. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/7616/7174>. Diakses tanggal 7 Februari 2016. Hal. 841-950.
- Waluyo, 2011. *Perpajakan Indonesia*. Penerbit Salemba Empat, Jakarta.

