

**ANALISIS PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN IMPLIKASINYA  
TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
DI KOTA KOTAMOBAGU**

***ANALYSIS THE DETERMINATION SALE VALUE OF TAX OBJECT AND ITS  
IMPLICATIONS FOR LAND AND BUILDING TAX REVENUE  
AT KOTAMOBAGU CITY***

Oleh:

**Megawati Aristalia Tawas<sup>1</sup>**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi Manado  
email: [1mega.aristalia@gmail.com](mailto:1mega.aristalia@gmail.com)

**Abstrak:** Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan sesuai dengan UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana terakhir telah diubah dengan UU No. 12 tahun 1994 Pasal 1. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah dasar pengenaan PBB, dimana harga rata-ratanya diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penetapan NJOP dan implikasinya terhadap penerimaan PBB di Kota Kotamobagu. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif. Data diperoleh melalui studi lapangan. Hasil penelitian ini yaitu Pemerintah Daerah belum memiliki Peraturan Daerah terbaru tentang Penetapan NJOP dan masih mengadopsi penetapan NJOP dari KPP Pratama Kota Kotamobagu. Penetapan NJOP setiap kecamatan di Kota Kotamobagu bervariasi, salah satunya disebabkan karena letak dan posisi objek pajak yang strategis seperti berada dekat jalan utama. Penetapan NJOP yang tinggi menyebabkan penerimaan PBB juga meningkat. Sebaiknya Pemerintah Daerah Kota Kotamobagu dalam hal ini DPPKAD Kota Kotamobagu melakukan penilaian dan penetapan NJOP ulang untuk data-data yang sudah ada dan yang belum dikenakan PBB, sehingga penetapan NJOP menjadi lebih relevan dan dapat meningkatkan penerimaan PBB.

**Kata kunci:** *penetapan, nilai jual, objek pajak*

**Abstract:** Land and Building Tax (PBB) is a levy imposed on owners, authorities, tenants and who benefit from the earth and or the building in accordance with Law No.12 of 1985, as last amended by Act No.12 of 1994 Article 1. Sale Value of Tax Object (NJOP) are bases of PBB where the average price obtained from the sale and purchase transactions that occur naturally. The purpose is to know the determination NJOP and its implications for PBB in Kotamobagu City. The method used is descriptive analysis. Data obtained through field studies. The results are the Regional Government does not yet have the latest Regional Regulation on Determination NJOP and still adopt NJOP determination of KPP Pratama Kotamobagu City. Determination NJOP every district in Kotamobagu City varied, one of them due to the location and position of strategic tax objects like being close to the main road. Determination NJOP high lead PBB admission also increased. Local Government should Kotamobagu City in this DPPKAD Kotamobagu City NJOP assessing and re-establishment of data that already exist and are not subject to PBB, so that the determination NJOP become more relevant and can increase the acceptance PBB.

**Keywords:** *determination, sale value, tax object*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pajak merupakan suatu fenomena yang menarik dalam kehidupan masyarakat dan negara. Dimana pajak merupakan kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk memenuhi keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007). Saat ini, pajak merupakan sumber penerimaan yang utama dan potensial bagi negara dan salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pajak bumi dan bangunan objeknya meliputi seluruh bumi (tanah) dan bangunan yang berada dalam wilayah negara Indonesia. Dimana PBB merupakan pajak yang menggunakan sistem yang cukup memudahkan Wajib Pajak, tidak seperti pajak lainnya yang secara umum menggunakan *Self Assessment System*. PBB merupakan pajak dengan sistem pemungutan *Official Assessment System*. Sistem dimana pihak fiskus dalam hal ini Pemerintah Daerah, harus lebih pro aktif dalam melakukan perhitungan serta menetapkan pajak yang terutang dan mendistribusikannya.

Dasar penetapan untuk menghitung besarnya pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Peran NJOP sangat penting dalam perhitungan PBB terutang yang ke depan akan menjadi kewajiban oleh wajib pajak untuk membayarnya. Penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian lahan dan atau properti/bangunan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Daerah. NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di lapangan dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat. Hal ini tentu sangat berpengaruh besar terhadap penerimaan PBB itu sendiri, karena jika NJOP setiap tahun naik, maka penerimaan PBB juga akan mengalami peningkatan dan sebaliknya jika NJOP menurun, maka penerimaan PBB juga akan mengalami penurunan.

Daerah yang mengalami perkembangan yang pesat dengan munculnya pusat bisnis, perumahan dan hotel memberikan implikasi dan konsekuensi pada tuntutan akan tersedianya tanah dan bangunan. Hal ini akan mengakibatkan meningkatnya harga tanah dan bangunan pada daerah tersebut. Demikian pula lokasi objek pajak yang strategis dengan pemanfaatan untuk menghasilkan nilai ekonomis dapat berpengaruh terhadap peningkatan harga jual atau harga pasar dari objek pajak tersebut. Hal ini berpengaruh terhadap nilai jual objek pajak (NJOP) yang menjadi dasar pengenaan PBB.

Daerah yang menjadi objek penelitian ini adalah Kota Kotamobagu, yang memiliki empat kecamatan, yaitu Kecamatan Kotamobagu Barat, Kecamatan Kotamobagu Timur, Kecamatan Kotamobagu Utara, dan Kecamatan Kotamobagu Selatan. Keempat kecamatan ini memiliki potensi dan berkontribusi besar terhadap penerimaan PBB di Kota Kotamobagu. Dilihat dari letak atau posisi tanah dan bangunan serta luasnya yang ada, dan sebagian penduduk yang melakukan kegiatan-kegiatan yang menghasilkan nilai perekonomian, sehingga NJOP dari masing-masing kecamatan ini bervariasi menyebabkan penerimaan PBB juga bervariasi.

### Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana penetapan nilai jual objek pajak dan implikasinya terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Kotamobagu.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pajak

Resmi (2009:1) menyatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Waluyo (2013:3) menyatakan bahwa pajak memiliki ciri-ciri yaitu:

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang sifatnya dapat dipaksakan.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai public investment.
5. Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain bugeter, yaitu mengatur.

### Sistem Pemungutan Pajak

Dalam melaksanakan pemungutan pajak, semua harus mengikuti sistem atau proses yang telah ditetapkan agar tata cara dan ketentuan perpajakan yang ada dapat berjalan dengan teratur. Adapun sistem pemungutan pajak menurut Ilyas & Burton (2013:36) yaitu sebagai berikut.

#### 1. *Official Assessment System*

*Official Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemungut pajak (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak yang terutang) oleh seseorang. Dengan sistem ini masyarakat (Wajib Pajak) bersifat pasif dan menunggu dikeluarkannya suatu ketetapan pajak oleh fiskus. Besarnya utang pajak seseorang baru diketahui setelah adanya surat ketetapan pajak.

#### 2. *Semiself Assessment System*

*Semiself Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada fiskus dan Wajib Pajak untuk menentukan besarnya pajak seseorang yang terutang. Dalam sistem ini, setiap awal tahun pajak Wajib Pajak menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan yang merupakan angsuran bagi Wajib Pajak yang harus disetor sendiri. Baru kemudian pada akhir tahun pajak fiskus menentukan besarnya utang pajak yang sesungguhnya berdasarkan data yang dilaporkan oleh Wajib Pajak.

#### 3. *Self Assessment System*

*Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang penuh kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak. Dalam sistem ini Wajib Pajak yang aktif sedangkan pihak fiskus tidak turut campur dalam penentuan besarnya pajak yang terutang seseorang, kecuali Wajib Pajak melanggar ketentuan yang berlaku.

#### 4. *Withholding System*

*Withholding System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong/memungut besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga yang telah ditentukan tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya kepada fiskus. Pada sistem ini, fiskus dan Wajib Pajak tidak aktif. Fiskus hanya bertugas mengawasi saja pelaksanaan pemotongan/pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga.

### Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 Pasal 1 menyatakan bahwa pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi disini adalah semua yang termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau direkatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

### Objek PBB

Resmi (2012:230) menyatakan bahwa 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. Untuk memudahkan penghitungan PBB yang terutang, tanah perlu diklasifikasikan. Yang dimaksud dengan klasifikasi tanah adalah pengelompokkan tanah menurut nilai jualnya dengan memperhatikan faktor-faktor sebagai berikut.



- a. letak tanah,
- b. peruntukan tanah,
- c. pemanfaatan,
- d. luas lahan / bumi,
- e. kesuburan atau hasil tanah,
- f. adanya irigasi atau tidak dan lain sebagainya.

Resmi (2012:230) menyatakan bahwa bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempata tinggal, tempat usaha, dan tempat yang diusahakan. Termasuk dalam pengertian bangunan yaitu sebagai berikut.

- a. jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan,
- b. jalan tol,
- c. kolam renang,
- d. tempat olahraga,
- e. galangan kapal, dermaga,
- f. taman mewah,
- g. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak,
- h. fasilitas lain yang memnerikan manfaat.

### **Subjek PBB**

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 78 menyatakan bahwa Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh hak atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

### **Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Sari (2013:126) berpendapat bahwa NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan hal-hal berikut.

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
3. Nilai perolehan baru;
4. Penentuan nilai jual objek pengganti.

### **Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)**

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak (TMbooks, 2013:247). Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

### **Pendekatan Penilaian**

Sari (2013:127) menyatakan bahwa untuk menentukan atau menetapkan NJOP dilakukan penilaian Objek PBB dengan menggunakan tiga cara pendekatan yaitu sebagai berikut.

1. Pendekatan Data Pasar  
NJOP dihitung dengan cara membandingkan Objek Pajak yang sejenis dengan Objek lain yang telah diketahui harga pasarnya. Pendekatan ini pada umumnya digunakan untuk menentukan NJOP tanah, namun dapat juga dipakai untuk menentukan NJOP bangunan.

## 2. Pendekatan Biaya

Pendekatan ini digunakan untuk menentukan nilai tanah atau bangunan terutama untuk menentukan NJOP bangunan dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan penyusutan fisiknya.

## 3. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan ini digunakan untuk menentukan NJOP yang tidak dapat dilakukan berdasarkan pendekatan data pasar atau pendekatan biaya, tetapi ditentukan berdasarkan hasil bersih objek pajak tersebut. Pendekatan ini terutama digunakan untuk menentukan NJOP galian tambang atau objek perairan.

## Penelitian Terdahulu

1. Damanik (2009) dengan judul Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Tingkat Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada KP PBB Pratama Medan Belawan. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pengaruh kenaikan NJOP. Hasil dari penelitian ini adalah NJOP bumi dan bangunan tergantung pada luas dan nilai jual/m<sup>2</sup> tanah serta bangunan itu sendiri. Dengan naiknya NJOP maka besarnya PBB yang terutang akan bertambah besar sehingga tingkat penerimaan PBB di Kota Medan juga mengalami peningkatan.
2. Imbing (2013) dengan judul Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Manado. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implikasi penetapan NJOP terhadap penerimaan PBB. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Hasil dari penelitian ini adalah penetapan NJOP di Kecamatan Wenang, Malalayang, Sario dan Wanea memiliki klasifikasi yang bervariasi baik bumi maupun bangunan yang disebabkan oleh letak objek pajak yang strategis dengan luas yang bervariasi.

## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu membahas masalah dengan menguraikan, membandingkan suatu keadaan serta menjelaskan suatu keadaan sehingga dapat ditarik kesimpulan dimana penulis ingin mencari jawaban secara mendasar. Kuncoro (2009:12) menjelaskan bahwa penelitian deskriptif meliputi pengumpulan data untuk diuji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subjek penelitian.

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada DPPKAD Kota Kotamobagu di jalan Ahmad Yani No. 2 Kelurahan Kotamobagu dan waktu penelitian dilaksanakan pada bulan Januari 2015.

### Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi lapangan. Dalam studi lapangan ini penelitian dilakukan dengan tiga cara, yaitu sebagai berikut.

#### 1. Dokumentasi

Penulis mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis terutama berupa arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, hukum-hukum, dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penyelidikan.

#### 2. Peninjauan Langsung ( Observasi )

Penulis mengadakan observasi langsung pada tempat penelitian untuk lebih mengarahkan pada masalah penelitian yang dimaksud, dan mencatat hal-hal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti secara objektif dalam hal ini di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kotamobagu lebih khusus UPTD PBB P2 dan BPHTB Kotamobagu.

### 3. Wawancara (Interview)

Penulis langsung mewawancarai beberapa pegawai yang bekerja di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kotamobagu lebih khusus UPTD PBB P2 dan BPHTB Kotamobagu.

### Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data deskriptif kuantitatif, berupa: daftar himpunan NJOP per klas; penetapan NJOP di 4 kecamatan; rekapitulasi ketentuan PBB sektor perdesaan dan perkotaan di Kota Kotamobagu; klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual objek pajak baik permukaan bumi/tanah maupun bangunan.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

#### Deskripsi Objek Penelitian

Letak geografis Kota Kotamobagu terletak pada posisi  $124^{\circ}15' 9,56''$  –  $124^{\circ} 21' 1,93''$  Bujur Timur dan  $0^{\circ} 41' 16,29''$  -  $0^{\circ} 46' 14,8''$  Lintang Utara, dengan batas-batas yaitu: sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Passi Timur dan Kecamatan Passi Barat, sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Modayag, sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Lolayan, dan sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Passi Barat. Secara geografis letak Kota Kotamobagu dikelilingi oleh kabupaten-kabupaten hasil pemekaran yaitu; Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, Kabupaten Bolaang Mongondow (induk), Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan dan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Kota Kotamobagu dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2007 tentang pembentukan Kota Kotamobagu sebagai daerah otonom baru hasil pemekaran dari Kabupaten Bolaang Mongondow dan diresmikan pada Tanggal 23 Mei 2007. Secara Administratif Kota Kotamobagu terbagi dalam 4 kecamatan, 18 kelurahan dan 15 desa yang memiliki luas wilayah keseluruhan  $\pm 68,06 \text{ km}^2$  (Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Kota Kotamobagu Di Provinsi Sulawesi Utara).

#### Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Kotamobagu Barat

Kota Kotamobagu menetapkan nilai jual objek pajak masing-masing wajib pajak berbeda-beda sesuai dengan letak dan kondisi yang dimiliki objek pajak yaitu berupa tanah maupun bangunan. Seperti penetapan NJOP yang ada di Kecamatan Kotamobagu Barat, dimana kecamatan ini sebagai salah satu pusat kota yang maju yang banyak didominasi dengan kegiatan perdagangan. Berdasarkan data yang ada, NJOP bumi (tanah) di Kecamatan Kotamobagu Barat memiliki klas yang berbeda-beda, dengan klas tertinggi yaitu ada pada klas 70 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebesar Rp.500.000/m<sup>2</sup> dan yang terendah pada klas 82 dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp.48.000/m<sup>2</sup>. Berbeda halnya dengan nilai jual objek pajak (NJOP) bangunan yang memiliki klas-klas NJOP yang bervariasi meskipun NJOP buminya memiliki kesamaan. Hal ini karena kondisi dan bentuk dari bangunan itu sendiri, dimana klas dengan nilai jual objek pajak tertinggi yaitu ada pada klas 18 dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp.2.200.000/m<sup>2</sup> dan yang terendah ada pada klas 25 dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp.595.000/m<sup>2</sup>. Dan sesuai tabel yang ada, didapat total NJOP bumi dan bangunan yang paling tinggi pada wajib pajak Suryono Wijoyo yang ada di Kelurahan/Desa Mogolaing yaitu sebesar Rp. 5.894.079.000, hal ini dikarenakan objek pajak yang berada pada letak dan posisi yang strategis dan objek pajak yang cukup luas yaitu berada di pusat kota dengan pemanfaatan objek pajak untuk nilai ekonomi seperti bangunan yang dijadikan pertokoan atau untuk perdagangan. Sedangkan terendah ada pada wajib pajak Alia Oka yang ada di Kelurahan/Desa Molinow dengan total NJOP bumi dan bangunan sebesar Rp. 195.621.000 dikarenakan tanah dan bangunan yang hanya dijadikan pemukiman, objek pajak yang tidak terlalu luas, dan lokasi objek pajak yang tidak berada di pusat kota. Total NJOP masing-masing objek pajak inilah yang menjadi dasar perhitungan PBB nantinya.



### **Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Kotamobagu Timur**

Kecamatan Kotamobagu Timur merupakan kecamatan yang memberikan kontribusi cukup besar dalam hal penerimaan PBB. Hal ini dikarenakan Kecamatan Kotamobagu Timur memiliki luas wilayah terbesar dari kecamatan-kecamatan lainnya. Kecamatan ini juga masih berdekatan dengan pusat Kota Kotamobagu dan banyak memiliki kegiatan-kegiatan yang memberikan nilai ekonomis seperti halnya perkantoran swasta, pendidikan, dan yang terlebih khusus adalah perdagangan. Dan sesuai data yang ada, NJOP bumi (tanah) di Kecamatan Kotamobagu Timur memiliki klas tertinggi yaitu kelas 78 dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp.128.000/m<sup>2</sup> dan yang terendah klas 86 dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp.14.000/m<sup>2</sup>. Berbeda juga dengan NJOP bangunan yang lebih sedikit memiliki variasi klas meskipun NJOP bangunannya memiliki kesamaan yaitu yang paling tinggi ada di klas 21 dengan NJOP sebesar Rp.1.200.000/m<sup>2</sup> dan terendah di klas 23 dengan NJOP/m<sup>2</sup> sebesar Rp.823.000. Dan didapat total NJOP keseluruhan, dan yang tertinggi pada wajib pajak R. Rasubala sebesar Rp. 441.630.000 dikarenakan objek pajak tanah yang dimilikinya memiliki luas yang cukup besar yaitu sebesar 31.545 m<sup>2</sup> meskipun tidak memiliki bangunan dengan NJOP tanah sebesar Rp. 14.000/m<sup>2</sup>, sedangkan terendah wajib pajak Masrat Mamonto dengan total NJOP sebesar Rp. 90.296.000 dikarenakan tanah dan bangunan yang hanya dijadikan pemukiman, objek pajak yang tidak terlalu luas, dan lokasi objek pajak yang jauh dari pusat kota. Total NJOP inilah yang menjadi dasar perhitungan PBB kedepan.

### **Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Kotamobagu Selatan**

Kecamatan Kotamobagu Selatan merupakan Kecamatan yang memiliki jarak paling jauh dengan pusat kota, tapi memiliki peran yang sangat penting dalam penerimaan PBB. Kecamatan ini juga memiliki NJOP dan klas masing-masing objek pajak yang berbeda-beda baik bumi maupun bangunan. Berdasarkan data yang ada, di Kecamatan Kotamobagu Selatan NJOP bumi (tanah) yang tertinggi ada di klas 78 yaitu Rp.128.000/m<sup>2</sup> dan yang terendah yaitu klas 87 dengan NJOP sebesar Rp.10.000/m<sup>2</sup>. Sedangkan untuk NJOP bangunan yang tertinggi ada di klas 20 yaitu sebesar Rp.1.516.000/m<sup>2</sup> dan yang terendah klas 27 dengan NJOP sebesar Rp.429.000/m<sup>2</sup>. Setelah didapat masing-masing NJOP bumi maupun bangunan, maka kita dapat melihat bahwa total NJOP keseluruhan yang tertinggi ada di wajib pajak Hi. Kasman Ishak yaitu Rp. 471.350.000, dikarenakan objek pajak memiliki luas yang besar dan berada dekat jalan utama dan terendah pada wajib pajak Subakri dengan total NJOP sebesar Rp. 47.952.000, dikarenakan objek pajak dijadikan tempat pemukiman dan bangunan yang dibangun sudah cukup lama.

### **Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Kotamobagu Utara**

Kecamatan Kotamobagu Utara merupakan Kecamatan yang memiliki Kelurahan/Desa yang paling sedikit diantara semua Kecamatan yang ada di Kotamobagu, tapi memiliki kontribusi yang cukup besar terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan khususnya untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan di Kota Kotamobagu. Berdasarkan data yang ada, dapat dilihat bahwa di Kecamatan Kotamobagu Utara memiliki nilai jual objek pajak untuk bumi (tanah) yang tertinggi di klas 78 yaitu sebesar Rp.128.000/m<sup>2</sup> dan yang terendah pada klas 89 dengan NJOP sebesar Rp.5000/m<sup>2</sup>. Jika dilihat dari sisi bangunan di Kecamatan Kotamobagu Utara, NJOP tertinggi ada pada klas 20 dengan NJOP-nya sebesar Rp.1.516.000/m<sup>2</sup> dan yang terendah yaitu klas 25 dengan NJOP sebesar Rp.595.000/m<sup>2</sup>. Setelah didapat masing-masing nilai jual objek pajak (NJOP) bumi maupun bangunan, maka kita bisa melihat bahwa total NJOP keseluruhan yang tertinggi ada pada wajib pajak Suhartini yaitu sebesar Rp. 370.210.000, dikarenakan objek pajak bangunan yang dimiliki cukup luas dan merupakan bangunan permanen dan terendah pada wajib pajak Thomas Gelanggina dengan total NJOP sebesar Rp. 35.292.000, dikarenakan objek pajak bangunan yang tidak terlalu luas, dengan desain bangunan yang sederhana dan pemanfaatannya yang hanya untuk pemukiman.

## Pembahasan

### Implikasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap PBB

Setelah didapatkan hasil penetapan NJOP masing-masing kecamatan, dapat dilihat bahwa semakin besar luas tanahnya maka NJOP bumi akan menyesuaikan yaitu semakin besar pula. Namun hal ini juga dilihat dari letak dan posisinya apakah strategis di wilayah tersebut. Jadi, walaupun luas tanahnya kecil jika objek pajak berada pada letak dan posisi yang strategis misalnya berada dekat jalan utama atau memiliki nilai ekonomis dalam penggunaannya seperti ada pertokoan, hotel, restoran dan sebagainya, maka NJOP-nya akan menyesuaikan. Di Kecamatan Kotamobagu Barat misalnya, luas tanah yang dimiliki oleh wajib pajak Suryono Wijoyo sebesar 1.792 m<sup>2</sup> memiliki klas 70 dengan NJOP bumi sebesar Rp.500.000/m<sup>2</sup>, dimana pada wajib pajak Theresia Pelealu yang hanya memiliki luas tanah sebesar 170 m<sup>2</sup> dikenakan klas NJOP bumi yang sama yaitu klas 70 sebesar Rp.500.000/m<sup>2</sup>. Hal ini dikarenakan kedua wajib pajak memiliki objek pajak yang berada dipusat kota, dipinggiran jalan utama dengan pemanfaatan untuk nilai ekonomis seperti pertokoan atau untuk perdagangan. Bandingkan dengan objek pajak yang letak dan posisinya berada di bagian tengah atau bagian dalam di suatu wilayah (kurang strategis) atau bandingkan dengan penelitian yang lain. Misalnya di Kecamatan Kotamobagu Utara pada wajib pajak Lius Reppy memiliki luas bumi (tanah) sebesar 20.000 m<sup>2</sup> dan hanya memiliki klas 89 dengan besar NJOP Rp.5000/m<sup>2</sup> dikarenakan objek pajak tanah yang dimilikinya hanya dijadikan perkebunan dan lokasi. Hal ini menyebabkan penerimaan PBB-nya akan menyesuaikan dengan total NJOP secara keseluruhan. Begitu juga untuk penetapan NJOP bangunan yang dinilai berdasarkan fisiknya, seperti luasnya bangunan bahkan material-material apa yang digunakan pada bangunan tersebut. Setelah melihat keempat kecamatan dalam penelitian ini, yaitu Kecamatan Kotamobagu Barat, Kotamobagu Timur, Kotamobagu Selatan dan Kotamobagu Utara, dimana kecamatan-kecamatan ini berada pada letak dan posisinya masing-masing dan memiliki kegiatan-kegiatan yang menunjang baik dilihat dari sektor pertanian, pemukiman, perkantoran, perdagangan dan lain-lain. Dan berdasarkan hasil penelitian mengenai penetapan NJOP di 4 kecamatan di Kota Kotamobagu dan bagaimana implikasinya terhadap penerimaan PBB di Kota Kotamobagu, diperoleh bahwa penerimaan PBB tertinggi ada di Kecamatan Kotamobagu Barat, selanjutnya Kecamatan Kotamobagu Timur, selanjutnya Kecamatan Kotamobagu Selatan, dan yang paling rendah di Kecamatan Kotamobagu Utara.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Penetapan NJOP bumi dan bangunan di Kota Kotamobagu memiliki klasifikasi NJOP bumi dan bangunan yang bervariasi, salah satunya disebabkan karena letak objek pajak yang strategis atau berada dekat jalan utama dan dapat menghasilkan nilai ekonomis.
2. Penetapan NJOP bumi dan bangunan di Kota Kotamobagu masih merupakan penetapan NJOP yang diadopsi dari KPP Pratama Kota Kotamobagu sejak dialihkannya Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan dari pajak pusat menjadi pajak daerah Kota Kotamobagu pada 1 Januari 2014 sampai sekarang.
3. Penerimaan PBB yang paling tinggi ada di Kecamatan Kotamobagu Barat, selanjutnya Kecamatan Kotamobagu Timur, selanjutnya Kecamatan Kotamobagu Selatan, dan yang paling rendah ada di Kecamatan Kotamobagu Utara.

### Saran

Saran penelitian ini adalah:

1. Untuk meningkatkan potensi dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Kotamobagu, pihak pemerintah daerah perlu melakukan penilaian dan pengolahan data ulang khususnya antara nilai jual objek pajak (NJOP) dengan harga jual yang terjadi di masyarakat, dan melakukan pemutakhiran objek PBB dari data-data sebelumnya seperti objek pajak yang tidak kena pajak (fasilitas umum) sehingga penetapan NJOP menjadi lebih relevan.



2. Untuk meningkatkan penerimaan daerah dari sektor pajak khususnya pajak bumi dan bangunan (PBB) di Kota Kotamobagu, Pemerintah Daerah perlu melakukan penetapan NJOP 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 Kotamobagu perlu meningkatkan kerjasama yang baik dengan instansi/lembaga terkait seperti Kantor Kecamatan atau aparat desa/kelurahan agar lebih optimal lagi dalam penagihan PBB ataupun memberikan informasi terbaru tentang perkembangan objek pajak di masyarakat, bahkan dengan masyarakat wajib pajak dalam hal memperoleh data dan/atau informasi untuk peningkatan kualitas nilai jual objek pajak ke depan. Selain itu, pemerintah daerah perlu memberikan informasi dan sedikit gambaran atau pengertian tentang penetapan NJOP kepada masyarakat wajib pajak sebelum melakukan penilaian dan penetapan NJOP bumi dan bangunan agar lebih mudah nanti ketika melakukan penilaian dan penetapan NJOP ulang.

### DAFTAR PUSTAKA

- Damanik, Afridayani. 2009. Pengaruh kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Tingkat Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pada KP PBB Pratama Medan Belawan. *Skripsi*. Universitas Sumatera Utara. Medan. Hal 1-14.
- Ilyas, B, Wirawan., Richard Burton. 2013. *Hukum Pajak, Edisi 6*. Penerbit: Salemba Empat, Jakarta.
- Imbing, Ovelia. 2013. Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya Terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Manado. Universitas Sam Ratulangi. Manado. *Jurnal EMBA*. Vol.1 No.3. (2013) <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/issue/view/377>. Diakses pada 2 September 2014. Hal. 484-493.
- Kuncoro, 2009. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Penerbit: Erlangga, Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2007. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007. Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*, Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2009. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009. Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta.
- Resmi, Siti. 2009. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Penerbit: Salemba Empat, Jakarta.
- Resmi, Siti. 2012. *Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi 6, Buku 2*. Penerbit: Salemba Empat, Jakarta.
- Sari, Diana. 2013. *Konsep Dasar Perpajakan*. Penerbit: Refika Aditama, Bandung.
- TMbooks, 2013. *Perpajakan - Esensi dan Aplikasi*. Penerbit: Andi, Yogyakarta.
- Waluyo, 2013. *Perpajakan Indonesia, Edisi 11*. Penerbit: Salemba Empat, Jakarta.