



## ANALISIS NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KECAMATAN BETOAMبارI KOTA BAUBAU

**Deki Pardana**

Universitas Muhammadiyah Buton, Indonesia

Corresponding Author: [dekiperdana81@mail.com](mailto:dekiperdana81@mail.com)

<p><b>Info Article</b></p> <p>Received : 11 September 2022</p> <p>Revised : 04 Oktober 2022</p> <p>Accepted : 03 November 2022</p> <p>Publication : 30 November 2022</p> <p><b>Keywords:</b> Tax, Tax Object Sale Value, Land and Building Tax</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Pajak, Nilai Jual Objek Pajak , Pajak Bumi dan Bangunan</p> <p><b>Licensed Under a Creative Commons Attribution 4.0 International License</b></p> 	<p><b>Abstract:</b> <i>This research was conducted at the Baubau City Regional Finance, Asset and Revenue Agency, Southeast Sulawesi Province. The population in this study is the entire sale value of the tax object in Betoambari sub-district. The sample in this study were all villages in Betoambari sub-district, namely Sulaa village, Lipu village, Katobengke village, Labalawa village and Waborobo village. Data analysis in this study uses qualitative data analysis, where data is presented in the form of a Numeric scale (numbers) for example, data on the List of Determination of the Selling Value of Tax Objects (NJOP). Based on the results of research on the determination of the selling value of tax objects (NJOP) in five villages, namely the receipt of land and building tax obtained that the first PBB revenue is in the sulaa village with a total value of Rp. 952,394,544. The second is in the katobengke village with a total value of Rp. 556,270,502. Third, is the lipu village with a total value of Rp. 271,057,874. Furthermore, the waborobo village amounted to Rp. 45,077,786. and the labalawa village amounted to Rp. 39,575,965. Then the total accumulated PBB tax revenue of Betoambari Sub-district during 2015-2017 amounted to Rp. 1,864,376,671.</i></p> <p><b>Abstrak:</b> Penelitian ini dilakukan di Badan Keuangan ,Asset dan Pendapatan Daerah Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh nilai jual objek pajak dikecamatan Betoambari. Sampel dalam penelitian ini adalah seluruh kelurahan yang ada di kecamatan betoambari yakni kelurahan sulaa, kelurahan lipu, kelurahan katobengke, kelurahan labalawa dan kelurahan waborobo. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif, dimana data yang disajikan dalam bentuk skala Numerik (angka) misalnya, data Daftar Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan hasil penelitian mengenai Penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) di lima kelurahan, yakni penerimaan Pajak bumi dan bangunan di peroleh bahwa penerimaan PBB pertama berada pada kelurahan sulaa dengan total nilai sebesar Rp. 952.394.544. Kedua berada pada kelurahan katobengke dengan total nilai sebesar Rp. 556.270.502. Ketiga, adalah kelurahan lipu dengan total nilai sebesar Rp. 271.057.874. Selanjutnya kelurahan waborobo sebesar Rp. 45.077.786. dan kelurahan labalawa sebesar Rp. 39.575.965. Maka akumulasi total penerimaan pajak PBB Kecamatan Betoambari selama Tahun 2015-2017 sebesar Rp. 1.864.376.671.</p>
--	---

## INTRODUCTION

Pemerintah daerah telah mengesahkan Undang-Undang (UU) Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang secara resmi berlaku pada tanggal 1 Januari 2010 seiring berlakunya Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) khususnya sektor perdesaan dan perkotaan di alihkan menjadi pajak daerah. Tentunya pemerintah daerah harus bersiap diri agar dapat menerapkannya dengan baik. Pergantian Undang-Undang ini di picu karena adanya sejumlah perubahan yang fundamental dalam hal pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah, salah satunya dialihkannya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) khusus sektor perdesaan dan perkotaan menjadi pajak daerah. Sebagai informasi, selama ini PBB merupakan pajak pusat walaupun berstatus sebagai pajak pusat penerimaan pajak tersebut secara mayoritas diserahkan kembali kepada daerah kabupaten/kota. Cara seperti ini sebenarnya lebih disukai pemerintah kabupaten/kota (pemerintah daerah), karena pemerintah daerah tidak perlu mengeluarkan biaya tinggi untuk memungut pajak daerah tersebut.

Hal-hal yang harus diketahui dan dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota yang secara garis besar, dapat dikelompokkan menjadi 4 bagian yaitu, pemenuhan hak dan kewajiban wajib, pajak administrasi PBB P2, pemahaman metode penilaian objek PBB, dan pemahaman tentang karakter PBB P2. Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan kedalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Tujuan Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi daerah adalah untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, dan menyerahkan fungsi pajak sebagai instrument penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Salah satu pajak yang merupakan penerimaan daerah adalah pajak bumi dan bangunan (PBB) yang dikenakan pada mereka yang mendapatkan manfaat dari bumi dan bangunan serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. PBB dalam hal ini permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan, pedalaman (termaksud rawa-rawa, tambak perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan bangunan adalah

konstruksi teknik yang ditanah atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan, yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, tempat berusaha untuk tempat yang dapat diusahakan.

Dasar pengenaan PBB untuk setiap bumi dan bangunan secara umum berdasarkan Nilai Jual Objek pajak (NJOP). Dimana NJOP adalah indikasi nilai jual tanah dan bangunan yang dimiliki oleh wajib pajak NJOP bumi dan bangunan tergantung pada luas dan nilai jual/m<sup>2</sup> tanah sertabangunan itu sendiri. Penentuan NJOP untuk kelas tanah didasarkan pada nilai pasar dan penentuan kelas bangunan berdasarkan pada biaya untuk mendirikan bangunan tersebut. Setiap tahun NJOP suatu daerah meningkat yang disebabkan oleh perkembangan pembangunan yang pesat, penambahan penduduk, dan kondisi dari objek pajak seperti luas tanah dan luas bangunan. Semua hal tersebut merupakan beberapa faktor yang menyebabkan harga pasar objek pajak disuatu sudut daerah meningkat.

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan negara yang pokok, membiayai keperluan keperluan negara. Pajak menurut Undang-Undang nomor 6 tahun 1983 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan adalah kontribusi wajib kepada negara terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Usman dan Subroto (2006:87) mengemukakan bahwa pajak adalah sebagai pungutan yang dilakukan oleh pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang hasilnya dipergunakan untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah, yaitu balas jasanya tidak secara langsung diberikan kepada masyarakat sedangkan pelaksanaannya untuk membiayai pengeluaran umum pemerintahan, yang balas jasanya tidak secara langsung diberikan kepada masyarakat sedangkan pelaksanaannya dimanapun perlu dipaksakan.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Boediono (2000:7) menyatakan bahwa pajak adalah bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung dipaksakan oleh kekuasaan publik dari penduduk atau dari barang untuk menutup belanja pemerintah.

Resmi (2009:1) menyatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal

(kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain budgeter yaitu mengatur. Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib pajak membayarnya menurut peraturan-peraturan dan tidak mendapatkan prestasi prestasi yang secara langsung dapat ditunjuk. Berdasarkan asas pemungutan pajak, keadilan harus objektif dan harus dapat dirasakan oleh masyarakat secara merata, sehingga masyarakat merasa tidak dibeda-bedakan. Berkaitan dengan 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 Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2013:36) yaitu sebagai berikut:

1. Official Assessment System.

Official Assessment System adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemungut pajak (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak 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 system pemungutan pajak yang memberi wewenang pada fiskus dan wajib pajak untuk menentukan besarnya pajak seseorang yang terutang. Dalam sistem ini, setiap awal tahun wajib pajak menentukan sendiri besarnya pajak terutang untuk tahun berjalan yang merupakan angsuran bagi wajib pajak yang harus disetor sendiri. Baru kemudian 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 system pemungutan pajak yang memberikan wewenang penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak. Dalam system ini wajib pajak yang aktif sedangkan pihak fiskus tidak turut campur dalam penentuan besarnya pajak terutang seseorang, kecuali wajib pajak melanggar ketentuan yang berlaku.

4. Withholding system.

Witholding system adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepadapihak ketiga untuk memotong/memungut besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga yang telah ditentukan tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya.

Menurut Mardiasmo (2011:1) Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang mempunyai 2 yaitu :

1. Fungsi Anggaran (Budgetir).

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2. Fungsi Mengatur (regulerend)

Pajak sebagai alat untuk mengatur melaksanakan kebijaksananya pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contoh :

- Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
- Pajak yang tinggi dikenakan untuk barang-barang yang mewah untuk mengurangi hidup konsumtif.
- Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia ke pasaran dunia.

Jenis-jenis digolongkan menjadi tiga macam menurut Waluyo dan Wirawan B. Ilyas (2003 :13-14), yaitu berdasarkan golongan, sifat dan lembaga pemungutan yaitu :

- 1) Menurut Golongan. Pajak Langsung (Direct Tax) adalah pajak yang dipungut secara berkala dimana pembebanannya tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung Wajib Pajak yang bersangkutan secara ekonomi. Contoh : Pajak Penghasilan. Pajak tidak langsung (Indirect Tax) adalah pajak yang dipungut tidak secara berkala dan tidak langsung dimana pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Pemungutannya bersifat incident, Contohnya: Pajak Pertambahan Nilai.
- 2) Menurut Sifat. Pajak subyektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subyeknya yang selanjutnya dicari syarat obyektifnya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh: Pajak Penghasilan. Pajak Obyektif adalah pajak yang berpangkalan atau berdasarkan pada obyeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- 3) Menurut Lembaga Pemungutannya: Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara. Contoh :

Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai. Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah Tingkat I dan Tingkat II dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Daerah Otonomi Tingkat I dan Tingkat II. Pajak daerah Dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu : a) Pajak Daerah Tingkat I (Propinsi) Contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, b) Pajak Daerah Tingkat II (kotamadya/kabupaten) Contoh : Pajak Reklame, Pajak Hiburan.

Mardiasmo (2009:13), mengemukakan secara ekonomis, untuk membedakan pajak langsung dengan pajak langsung, dapat dilihat adanya 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Penggunaan jawab pajak (tax payer), adalah orang yang secara formil yuridis diharuskan melunasi pajak, bila padanya terdapat faktor/kejadian yang menimbulkan sebab untuk dikenakan pajak.
2. Penanggung pajak adalah orang yang dalam faktanya dalam arti ekonomis memikul beban pajak.
3. Pemikul beban pajak adalah orang yang menurut maksud pembuat Undang-Undang harus memikul beban pajak (destinatiris).

Ada beberapa macam pengertian atau definisi mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ungkapkan oleh beberapa ahli, tetapi pada intinya berbagai definisi tersebut mempunyai inti dan maksud yang sama. Erly Suandy (2005:61), mengemukakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan pajak objek pajak yaitu bumi atau tanah dan bangunan. Mardiasmo (2009:311) Mengemukakan Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawatambak perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan tempat yang diusahakan.

Sedangkan menurut valentina Sri S.-Aji Suryo (2006:14), Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak dalam PBB adalah orang atau badan yang yang secara nyata mempunyai suatu hal atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki perusahaan dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak PBB belum tentu pemilik bumi dan atau bangunan, tetapi dapat pula orang atau badan yang memanfaatkan bumi dan bangunan tersebut. Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pajak bumi bangunan adalah pajak yang dikenalkan atas

bumi dan bangunan, besarnya pajak ditentukan oleh keadaan obyek yaitu bumi/tanah/bangunan.

Adapun dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan menurut Mardiasmo (2018:369) adalah sebagai berikut:

- 1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- 2) Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh kepala kantor wilayah direktorat jenderal pajak atas nama menteri keuangan dengan mempertimbangkan pendapat gubernur/ bupati/ walikota (Pemerintah Daerah) setempat.
- 3) Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari nilai jual objek pajak.
- 4) Besarnya persentase ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memerhatikan kondisi ekonomi nasional.

Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pedesaan dan perkotaan meliputi penilaian objek tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Ditjen Pajak (Pemerintah Daerah Menurut UU No. 28 Tahun 2009) untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan sebagai dasar penggunaan pajak. Dalam menilai objek pajak tanah dan bangunan yang digunakan beberapa metode penilaian sebagai berikut.

1. Metode Pendekatan Data Pasar. NJOP dihitung dengan cara membandingkan objek pajak yang sejenis dengan objek pajak lain yang telah diketahui harga pasarnya. Pendekatan ini pada umumnya digunakan untuk menentukan NJOP tanah/bumi, 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 penggunaan fisiknya.
3. Pendekatan Pendapatan. Pendekatan ini digunakan untuk menentuk 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.

Tarif tunggal pajak 0,5% yang mencerminkan kesederhanaan, kemudahan pelaksanaan serta kemudahan pengawasan. Yang menjadi dasar perhitungan pajak bumi dan bangunan adalah nilai jual kena pajak (NJKP) yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual objek pajak. Menurut PP No.25 Tahun 2000 besarnya persentase untuk menentukan nilai jual kena objek yaitu 40% untuk pedesaan dan perkotaan dengan nilai

kurang dari 1 milyar serta 20% untuk perkebunan, perhutanan, pertambangan dan pedesaan dan perkotaan dengan nilai lebih dari 1 milyar. Menurut Mardiasmo (2018:371) cara menghitung pajak bumi bangunan:

$$\text{PBB} = \text{tarif} \times \text{nilai jual kena pajak}$$

Jika:

$$\text{NJKP } 20\% \text{ maka } \text{PBB} = 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

$$\text{PBB} = 0,1\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

$$\text{NJKP } 40\% \text{ maka } \text{PBB} = 0,5\% \times 40\% (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

$$\text{PBB} = 0,2\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pedesaan dan perkotaan berdasarkan Undang-Undang No. 28 tahun 2009 pasal 80 ayat (1) dan (2) adalah ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%. Didalam pengenaan pajak bumi dan bangunan terdapat suatu batas nilai yang tidak dikenakan pajak yang disebut nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP). Menurut Undang- Undang No. 28 tahun 2009, besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota serendah-rendahnya Rp. 10.000.000. Sedangkan berdasarkan Perda Kota Baubau No. 7 Tahun 2013 Pasal 7 Daerah Kota Baubau adalah tariff PBB pedesaan dan perkotaan di tetapkan sebesar 0,1 % untuk NJOP sampai dengan Rp. 1 Milyar 0,2 % untuk NJOP di atas Rp. 1 Milyar. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000 untuk setiap wajib pajak. Cara perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

1.  $\text{PBB} = \text{Tarif} \times \text{Nilai jual Kena Pajak}$
2.  $\text{PBB} = 0,1\% \text{ atau } 0,2\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$

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 mengakibatkan meningkatnya harga tanah dan bangunan pada daerah tersebut. Demikian pula lokasi objek pajak yang strategis dengan pemanfaatan untuk menghasilkan nilai ekonomi dapat berpengaruh terhadap peningkatan harga jual atau harga pasar dari objek tersebut. Hal ini berpengaruh terhadap nilai jual Objek pajak (NJOP) yang menjadi dasar pengenaan PBB.

Daerah yang menjadi objek penelitian adalah Kecamatan Betoambari, yang memiliki lima kelurahan yaitu Kelurahan Sulaa, Kelurahan waborobo, Kelurahan Katobengke, Kelurahan Lipu, dan Kelurahan Labalawa. Kelima kelurahan ini memiliki potensi dan berkontribusi besar terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB). Dilihat dari letak atau posisi tanah dan bangunan serta luasnya yang ada, dan sebagian

produk yang melakukan kegiatan-kegiatan yang menghasilkan nilai perekonomian, sehingga nilai jual objek pajak (NJOP) dari masing-masing Kelurahan ini bervariasi dan menyebabkan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) juga bervariasi.

## **METHOD**

Penelitian ini dilakukan di Badan keuangan ,asset dan pendapatan daerah yang beralamat Jl. Palagimata Kota BaubauProvinsi Sulawesi Tenggara. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh nilai jual objek pajak dikecamatan betoambari. Sampel dalam penelitian ini adalah seluruh kelurahan yang ada di kecamatan betoambari yakni kelurahan sulaa, kelurahan lipu, kelurahan katobengke, kelurahan labalawa dan kelurahan waborobo. Data kualitatif adalah data yang tidak dapat diukur dalam skala numerik atau sata yang disajikan dalam bentuk uraian, misalnya struktur organisasi, klasifikasi objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan uraian tentang objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Data Kuantitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk skala Numerik (angka) misalnya, data Daftar Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah: Data primer adalah data yang di peroleh langsung dari lokasi penelitiannya, misalnya data Klasifikasi Objek Pajak Bumi dan Bangunan, dan Data Penetapan Harga Jual Objek Pajak (NJOP). Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara yaitu melalui hasil-hasil penelitian, buku-buku artikel, dan berbagai publikasi serta instansi terkait yang relevan dengan masalah yang diambil.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studio lapangan. Dalam studi lapangan ini penelitian dilakukan dengan tiga cara adalah sebagai berikut: Dokumentasi, Peninjauan Langsung (Observasi) dan Wawancara. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif. Dimana alat analisis ini digunakan untuk menganalisis data penetapan NJOP dan implikasinya terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kecamatan Betoambari Kota Baubau. Prosedur dalam analisis perhitungan PBB adalah sebagai berikut:

1. Menentukan luas tanah (bumi) dan bangunan.
2. Menentukan klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan.
  - a. Penggolongan kelas tanah (bumi) dan bangunan
  - b. Penetapan nilai jual tanah (bumi) dan bangunan

3. NJOP diperoleh dan luas tanah (bumi) dan bangunan di kali nilai jual tanah (bumi) dan bangunan.
4. Tarif 0,1 atau 0,2 % dikali NJOP dikurangi NJOPTKP
5. PBB terutang yang kedepannya akan dibayar Wajib Pajak

## **RESULT AND DISCUSSION**

### **Results**

#### **Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Betoambari Kota Baubau**

Nilai Jual Objek Pajak merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan setiap tiga tahun sekali, namun untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan Nilai Jual Objek Pajak cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Salah satu kriteria NJOP adalah dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Pelepasan Hak katas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Klasifikasi penetapan Nilai Objek Pajak di Kecamatan Betoambari berdasarkan pemetaan tiap-tiap kelurahan. Dimana terdapat lima kelurahan, yakni: Kelurahan Katobengke, Kelurahan Lipu, Kelurahan Waborobo, Kelurahan Labalawa, dan Kelurahan Sulaa.

#### **a. Penetapan Nilai Objek Pajak**

Kelurahan Katobengke Kelurahan Katobengke merupakan salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Betoambari dengan luas wilayah 1,42 KM<sup>2</sup>. Nilai jual objek pajak (NJOP) yang sebelumnya telah di tetapkan oleh masing-masing objek pajak di Kota Baubau menjadi dasar perhitungan PBB. Dimana NJOP tersebut dikurangi dengan nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) dengan standar di Kota Baubau adalah sebesar Rp. 10.000.000 maka diperoleh nilai jual objek pajak sebagai dasar perhitungan PBB.selanjutnya dikalikan dengan persentasi nilai jual kena pajak (NJKP) dimana NJOP di atas satu milyar dikenakan tarif sebesar 40% dan dibawa satu milyar tarif sebesar 20%. Dan setelah itu NJKP dikalikan dengan tariff PBB sebesar 0,5% maka akan didapat PBB terhutangnya.

Kelurahan Katobengke juga sebagai salah satu Kelurahan yang memberikan kontribusi cukup besar dalam hal penerimaan PBB. Hal ini dikarenakan tingginya NJOP/m<sup>2</sup> di Kelurahan ini. Berdasarkan data yang ada, didapat bahwa NJOP bumi (tanah) di Kelurahan Katobengke memiliki kelas tertinggi yaitu kelas 31 sebesar NJOP tertinggi pada Kelurahan Katobengke adalah Depot Pertamina Baubau Senilai

Rp.21.350.808,- dengan tanah seluas 34.422 m<sup>2</sup> dengan NJOP sebesar RP. 464.000/m<sup>2</sup>.

Pada tahun 2015 pemerintah kelurahan katobengke menetapkan kisaran pendapatan jumlah pajak kelurahan sebesar Rp. 386. 467. 398, tetapi yang teralisasi hanya sebesar Rp. 190.968. 936. Sedangkan pada tahun 2016 menetapkan sebesar Rp. 400. 797.288, namun yang teralisasi hanya sebesar Rp. 187.965.557. sedangkan pada tahun 2017 pemerintah kelurahan katobengke sebesar Rp.408.086.765, sedangkan yang terealisasi hanya sebesar Rp.187.336.009. Total pendapatan yang diperoleh selama tiga tahun kelurahaan katobengke sebesar Rp. 556.270.502.

#### **b. Penetapan Nilai Objek Pajak Kelurahan Lipu**

Di kota Baubau sendiri nilai jual objek pajak masing-masing wajib pajak berbeda-beda sesuai dengan kondisi yang dimiliki objek pajak yaitu berupa tanah maupun bangunan. Kelurahan Lipu sebagai salah satu Kelurahan di Kota Baubau dengan luas wilayah 4,5 Km<sup>2</sup>, memiliki NJOP menetapkan nilai objek pajak berdasarkan pertarutan pemerintah kota baubau. Dan berdasarkan data yang ada, NJOP bumi (tanah) di Kelurahan Lipu memiliki kelas tertinggi dengan nilai jual objek pajak (NJOP) tertinggi adalah dimiliki oleh Yayasan Unidayan senilai Rp. 8.363.646.000 dengan luas bumi (tanah) sebesar 20.000m<sup>2</sup> dengan NJOP Rp. 394. 000, yang memiliki bangunan sebesar 1.174m<sup>2</sup> dengan NJOP sebesar Rp. 429.000/m<sup>2</sup>. Dan disusul dengan kelas lain yang berbeda-beda. Berbeda halnya dengan NJOP bangunan memiliki kelas-kelas NJOP yang bervariasi walaupun kelas NJOP buminya memiliki kesamaan. Hal ini dikarenakan sesuai dengan bentuk dan kondisi bangunan itu sendiri dimana kelas dengan nilai jual objek pajak. sedangkan NJOP terendah dimiliki oleh Ibu Waode Rukaya senilai Rp. 3.840.000. dengan luas tanah sebesar 60m<sup>2</sup> dengan NJOP sebesar 64.000/m<sup>2</sup>. Masing-masing objek pajak inilah yang menjadi dasar perhitungan PBB nantinya.

Pada tahun 2015 pemerintah kelurahan lipu menetapkan kisaran pendapatan jumlah pajak kelurahan sebesar Rp. 181. 273. 519, tetapi yang teralisasi hanya sebesar Rp. Rp.85.928.979. Sedangkan pada tahun 2016 menetapkan sebesar Rp. 202. 719.613 namun yang teralisasi hanya sebesar Rp. 89. 477. 857. sedangkan pada tahun 2017 pemerintah kelurahan lipu sebesar Rp. 208.591.613, sedangkan yang terealisasi hanya sebesar Rp.95.651.038. Total pendapatan yang diperoleh selama tiga tahun kelurahaan lipu sebesar Rp. 271.057.874.

**c. Penetapan Nilai Objek Pajak Kelurahan Waborobo**

Luas wilayah Kelurahan Waborobo sebesar 8,71km<sup>2</sup>. Penetapan NJOP di Kelurahan Waborobo sebagai salah satu kelurahan di Kecamatan Betoambari yang berada di utara Kota baubau sangat berperan penting dalam penerimaan PBB. Kelurahan ini memiliki NJOP yang tinggi dengan kelas masing- masing objek pajak yang berbeda-beda baik bumi dan bangunan. Berdasarkan data yang diperoleh, didapat bahwa di Kecamatan Waborobo memiliki NJOP untuk bumi (tanah) yang tertinggi oleh atas nama bapak la haza senilai Rp. 65.216.000,- dengan bumi/tanah seluas 1.019m<sup>2</sup>. dengan NJOP sebesar 64.000m<sup>2</sup>. sedangkan yang memiliki NJOP terendah dimiliki oleh Ibu Anik Purwati Jamal senilai Rp. 1.430.000,- dengan objek pajak bumi/tanah seluas 200m<sup>2</sup> dengan NJOP sebesar 7.150.

Pada tahun 2015 pemerintah kelurahan waborobo menetapkan kisaran pendapatan jumlah pajak kelurahan sebesar Rp.19.377.427, tetapi yang teralisasi hanya sebesar Rp.15.416.452. Sedangkan pada tahun 2016 menetapkan sebesar Rp.19.341.411, namun yang teralisasi hanya sebesar Rp.14.797.928. sedangkan pada tahun 2017 pemerintah kelurahan waborobo sebesar Rp.20.196.979, sedangkan yang terealisasi hanya sebesar Rp.14.863.406. Total pendapatan yang diperoleh selama tiga tahun kelurahan Waborobo sebesar Rp. 45.077.786.

**d. Penetapan Nilai Objek Pajak Kelurahan Labalawa**

Kelurahan Labalawa memiliki Luas wilayah 8,57 km<sup>2</sup>. Berdasarkan data yang ada, didapat bahwa NJOP bumi (tanah) di Kelurahan Labalawa dengan NJOP tertinggi atas nama H.Saidoe senilai Rp.972.000.000,- dengan luas bumi/tanah sebesar 36.000m<sup>2</sup> dengan NJOP sebesar 27.000m<sup>2</sup>. Sedangkan NJOP terendah atas nama Wa Husufa senilai Rp.400.000,- dengan luas tanah sebesar 80m<sup>2</sup> dengan NJOP sebesar Rp. 5.000,/m<sup>2</sup>. Pada tahun 2015 pemerintah kelurahan Labalawa menetapkan kisaran pendapatan jumlah pajak kelurahan sebesar Rp. 14.084.524, tetapi yang teralisasi hanya sebesar Rp.12.753.893. Sedangkan pada tahun 2016 menetapkan sebesar Rp. 22. 106. 970, namun yang teralisasi hanya sebesar Rp.13.897.252. sedangkan pada tahun 2017 pemerintah kelurahan Labalawa sebesar Rp.22.852.172, sedangkan yang terealisasi hanya sebesar Rp. 12.924.820. Total pendapatan yang diperoleh selama tiga tahun kelurahan Labalawa sebesar Rp. 39.575.965.

#### e. Penetapan Nilai Objek Pajak Kelurahan Sulaa

Penetapan NJOP di Kelurahan Sulaa juga sebagai kelurahan yang sangat berperan penting dalam penerimaan PBB. Kelurahan Sulaa ini memiliki klasifikasi atau kelas NJOP yang berbeda-beda baik bumi ataupun bangunan. Luas wilayah Kelurahan Sulaa sebesar 4,69km<sup>2</sup>. adapun NJOP tertinggi ada pada wajib pajak PT. Pertamina sebesar Rp. 122.721.301.920,- dengan luas tanah sebesar 206.076m<sup>2</sup> dengan NJOP sebesar RP. 103.000/m<sup>2</sup>. memiliki luas bangunan seluas 1.152m<sup>2</sup> dengan NJOP sebesar 88.103.710/m<sup>2</sup>. Sedangkan NJOP terendah dimiliki oleh wajib pajak atas nama La gani senilai Rp. 858.000. hanya memiliki objek pajak bumi. Luas tanahnya sebesar 120m<sup>2</sup> dengan NJOP 7.150/m<sup>2</sup>.

Pada tahun 2015 pemerintah Kelurahan Sulaa menetapkan kisaran pendapatan jumlah pajak sebesar Rp. 378. 545. 861, tetapi yang teralisasi hanya sebesar Rp. 277.338.597. Sedangkan pada tahun 2016 menetapkan sebesar Rp. 388.774.801, namun yang teralisasi hanya sebesar Rp. 282.778.982. Sedangkan pada tahun 2017 pemerintah Kelurahan Sulaa sebesar Rp.392.276.965, sedangkan yang terealisasi hanya sebesar Rp. 279.554.668. Total pendapatan yang diperoleh selama tiga tahun Kelurahan Sulaa sebesar Rp. 952.394.544.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) di lima kelurahan, yakni penerimaan Pajak bumi dan bangunan di peroleh bahwa penerimaan PBB pertama berada pada kelurahan sulaa dengan total nilai sebesar Rp.952.394.544. Kedua berada pada kelurahan katobengke dengan total nilai sebesar Rp.556.270.502. Ketiga, adalah kelurahan lipu dengan total nilai sebesar Rp.271.057.874. Selanjutnya kelurahan waborobo sebesar Rp. 45.077.786. dan kelurahan labalawa sebesar Rp.39.575.965. Maka akumulasi total penerimaan pajak PBB Kecamatan Betoambari selama Tahun 2015-2017 sebesar Rp. 1.864.376.671.

Pemerintah Kota Baubau telah menetapkan Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Bea Atas Tanah dan Bangunan yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB dan PBB-PP. Pengesahan UU PDRD yang sekaligus juga pengalihan BPHTB dan PBB-PP menjadi pajak daerah tidak semata-mata dimaknai sebagai keharusan membuat Peraturan Daerah tentang pajak daerah dan retribusi daerah, melainkan lebih merupakan momentum bagi Pemerintah Kota Baubau untuk memperkuat taxing power dan mengakselerasi kemandirian keuangan, sehingga dapat lebih meningkatkan kapasitas fiskal atau kemampuan untuk membiayai pembangunan daerah sebagai pendapatan daerah disektor perpajakan.

Selanjutnya, mengenai tidak tercapainya target pemungutan BPHTB dan PBB-PP di Kecamatan Betoambari yang direncanakan oleh lima kelurahan disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain faktor penetapan tarif, faktor kelembagaan, faktor organisasi dan sumber daya manusia, faktor infrastruktur dan data.

## **CONCLUSION**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka penulis menyimpulkan bahwa:

1. Penetapan NJOP di kecamatan betoambari memiliki klasifikasi yang bervariasi baik bumi dan bangunan. NJOP tertinggi dimasing-masing kelurahan salah satunya dipengaruhi oleh letak objek pajaknya yang strategis atau berada di pinggir jalan utama dan disebabkan karena penggunaan objek pajak seperti perkantoran dan lain-lain. Sehingga memiliki kontribusi yang tinggi terhadap penerimaan PBB di kecamatan betoambari.
2. Berdasarkan penelitian penulis, aplikasi yang digunakan dalam perhitungan penetapan NJOP berdasarkan luas tanah dan bangunan, klasifikasi kelas NJOP di hitung dalam aplikasi computer yaitu Sistem Informasi Manajemen Pajak Daerah (SIMPDA).
3. Untuk meningkatkan potensi dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Betoambari Kota Baubau perlu meningkatkan penilaian dan pengolahan data khususnya antara nilai jual objek pajak dengan harga jual yang terjadi di masyarakat sehingga penetapan NJOP menjadi lebih relevan.

## **REFERENCES**

- Berliana Esti Widari. (2016). ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN DAERAH PEMERINTAH KOTA SURABAYA. STIESA Surabaya. Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen. Vol. 5, No 10, Oktober 2016.
- Boediono. (2000). EKONOMI MIKRO. BPFE UGM. Yogyakarta.
- Diana Sari. (2013). KONSEP DASAR PERPAJAKAN. Bandung: PT. Refika Adimata.
- Eddy Supriyanto, (2011). AKUNTANSI PERPAJAKAN. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Early Suandy. (2005). HUKUM PAJAK. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Damanik Afridayani. (2009). PENGARUH KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) TERHADAP TINGKAT PENERIMAAN PAJAK BUMI BANGUNAN (PBB) PADA KP PBB PRATAMA MEDAN BELAWAN.

- Imbing, Ovelia. (2013). ANALISIS PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DIKOTA MANADO. Universitas Sam Ratulangi. Manado. Jurnal EMBA. Vol. 1 No. 3 (2013). Diakses Pada 2 September 2014. Hal 484-493.
- Megawati Aristalia Tawas. (2015). ANALISIS PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DIKOTA KOTAMOBAGU. Universitas Sam Ratulangi. Manado. Jurnal EMBA. Vol.3 No. 1 (2015). Hal 874-882.
- Mardiasmo. (2018). PERPAJAKAN Edisi Revisi 2018: Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Mudarat Kuncoro. (2001). METODE KUANTITATIF TEORI DAN APLIKASI UNTUK BISNIS DAN EKONOMI. Yogyakarta. Raja Grafindo Persada.
- Sondhy Haryawan. (2005). PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK DI WILAYAH KERJA KP PBB SEMARANG.
- Usman B, Subroto K. (2006). PAJAK INDONESIA, Jakarta: Penerbit Wawasan Bina Pajak.
- Valentine Sri S, Aji Suryo. (2006). PERPAJAKAN INDONESIA. Jakarta: Salemba Empat.
- Wirawan B. Ilyas, Richard Burton. (2003). HUKUM PAJAK. Jakarta: Salemba Empat.
- Ovelia Veradina Imbing. (2013). ANALISIS PENETAPAN NJOP DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DIKOTA MANADO.
- Perda No. 7 Tahun 2013 Tentang PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN. Penerbit Bagian Hukum dan Organisasi Setda Kota Baubau.
- Resmi. (2009). PERPAJAKAN, TEORI DAN KASUS . Penerbit: Salemba Empat, Jakarta.
- Ria Resti Anggela. (2011). PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KANTOR KPP PRATAMA BANGKINANG KABUPATEN KAMPAR