

Implementasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak pada Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan

Ahmad Yunani

Economic Development, Faculty of Economics and Bussiness, Lambung Mangkurat University,
Banjarmasin, Indonesia

ahmadyunani.iesp@ulm.ac.id

Ecoplan

Vol. 5 No. 2, October 2022, hlm 120-128

ISSN p: 2620-6102
e: 2615-5575

Keywords: Sales Value of Tax Objects; Land and Building Taxes; Regional Original Income

Abstract - The determination of the NJOP is based on the assessment of the land and property/buildings carried out by the Regional Government. The purpose of this research is to find out how to determine the selling value of tax objects and their implications for land and building tax revenues in Banjar Regency. The method in this research is descriptive. This research was conducted in the working area of Kertak Hanyar and Gambut Districts. The data collection technique used in this research is a field study. The data analysis method used in this research is descriptive quantitative data analysis. The results of this study are that Banjar Regency determines the selling value of the tax object of each taxpayer differently according to the location and condition of the tax object, namely land and buildings. Such as the determination of NJOP in Kertak Hanyar and Gambut Districts, where these two sub-districts are one of the largest contributors to income sourced from PBB Taxes because they are developed sub-districts which are dominated by housing, trade, services, and industry activities. There is a lot of land conversion from agricultural land to other land functions such as housing, business, industry, and services. The determination of land and building NJOP is still an NJOP determination adopted from KPP Pratama since the transfer of Land and Building Tax for Rural and Urban sectors from central tax to local tax on January 1, 2014, until now. UN revenues that have the highest potential are in Kertak Hanyar and Gambut Districts. Local governments must assess and reprocess data, especially between the selling value of tax objects (NJOP) and selling prices that occur in the community, and update PBB objects from previous data, such as non-taxable tax objects (public facilities) so that the determination of NJOP become more relevant. Local governments need to re-establish NJOP for data that has not been subject to PBB, or updating existing data will increase the selling value of tax objects that are the basis for imposing PBB.

Abstrak - Penetapan NJOP didasarkan atas penilaian lahan dan atau properti/bangunan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Daerah. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana penetapan nilai jual objek pajak dan implikasinya terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Banjar. Metode dalam penelitian ini adalah Jenis penelitian ini bersifat deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi lapangan. Hasil Penelitian ini bahwa Kabupaten Banjar 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 Kertak Hanyar dan Kecamatan Gambut, dimana dua kecamatan ini sebagai salah satu penyumbang terbesar pendapatan yang bersumber dari Pajak PBB karena merupakan daerah kecamatan yang maju yang banyak didominasi dengan kegiatan perumahan, perdagangan, jasa dan industri. Banyak terjadi alih fungsi lahan dari lahan pertanian ke fungsi lahan lainnya seperti perumahan, perdagangan, industri dan jasa. Penetapan NJOP bumi dan bangunan masih merupakan penetapan NJOP yang diadopsi dari KPP Pratama sejak dialihkannya Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan dari pajak pusat menjadi pajak daerah pada 1 Januari 2014 sampai sekarang. 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. Pemerintah Daerah perlu melakukan penetapan NJOP kembali untuk data-data yang belum dikenakan PBB, atau mengupdate data-data yang sudah ada sebelumnya akan meningkatkan nilai jual objek pajak yang menjadi dasar pengenaan PBB.

Kata Kunci: Nilai Jual Objek Pajak; Pajak Bumi dan Bangunan; Pendapatan Asli Daerah

PENDAHULUAN

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 (Tawas, 2015).

Menurut Pasal 79 UU Nomor 28 Tahun 2009 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 (Tawas, 2015).

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.

Salah satu daerah yang mengalami perkembangan yang pesat dengan munculnya pusat bisnis, perumahan dan hotel adalah Kabupaten Banjar yaitu di Kecamatan Kertak Hanyar. Kecamatan ini memiliki potensi dan berkontribusi besar terhadap penerimaan PBB di Kabupaten Banjar. 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. Pemerintah Kabupaten Banjar dalam hal ini Bapenda akan menaikkan NJOP PBB sesuai dengan amanat UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 79 ayat 1. Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan membandingkan harga objek lain yang sejenis berdekatan nilai perolehan baru serta nilai jual pengganti NJOP PBB ditetapkan setiap 3 tahun sekali, kecuali untuk daerah perkembangannya pesat maka NJOP dapat ditetapkan setahun sekali.

Penelitian Tawas (2015) menjelaskan bahwa 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. Pendekatan struktural berupa komitmen organisasi pelaksana sebagai salah satu faktor penting dalam mewujudkan keberhasilan implementasi kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan di Wilayah Kecamatan Sintang (Atong, 2017). Murjiyanto & Ismaya (2016) Menjelaskan bahwa Hasil penelitian ini menyimpulkan nilai transaksi pada umumnya lebih tinggi dari NJOP PBB yang tercantum dalam SPPT PBB. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perhitungan yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014 dan tarif yang sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011. Untuk pencatatan sendiri bank persepsi yang melakukan pencatatan karena Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui bank persepsi. UPPRD membuat 2 bentuk penelitian yaitu, penelitian per bulan dan penelitian tahunan (Siahaan, 2018).

Kebijakan pemungutan PBBP2 Bupati Asahan memberikan kewenangan kepada pihak kecamatan dan kelurahan dengan satu tujuan yaitu mencapai target PBB-P2 yang telah ditentukan. dalam penegakan perlu adanya sanksi kepada wajib pajak yang tidak perduli akan hutang atas kewajibannya agar hal ini tidak dicontoh dengan wajib pajak yang lain dan dengan pendataan bangunan-bangunan baru dan melaporkannya kepada Dinas Pendapatan Daerah (Afandi & Warjio, 2015). Implementasi kebijakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kecamatan Purwokerto Barat telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banyumas. Kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Banyumas terkait Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berupa Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Bupati Banyumas Nomor 49 Tahun 2012. Dalam proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terdapat kendala-kendala baik akibat faktor internal maupun eksternal yang kemudian diantisipasi dengan kebijakan atau strategi khusus yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banyumas, sehingga tetap meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Lestari et al., 2012). Berdasarkan masalah dan penelitian terdahulu tersebut tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penetapan nilai jual objek pajak dan implikasinya terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Banjar.

TINJAUAN PUSTAKA

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.

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* 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* 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* 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: 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, e) Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

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. 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; dan 4) Penentuan nilai jual objek pengganti.

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. 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. Sari (2013:127) menyatakan bahwa untuk menentukan atau menetapkan NJOP dilakukan penilaian Objek PBB dengan menggunakan tiga cara pendekatan yaitu sebagai berikut:

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 fisikanya.

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.

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 adalah; 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 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 PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif kuantitatif, 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. Penelitian ini dilakukan pada wilayah kerja Kecamatan Kertak Hanyar dan Kecamatan Gambut.

Teknik 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 Kecamatan Kertak Hanyar. 3) Kuesioner, Penulis melakukan survey dengan memberikan kuesioner kepada responden objek pajak. 4) Wawancara (Interview), Penulis langsung mewawancarai beberapa pegawai yang bekerja di Bapenda Kabupaten Banjar.

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 Kecamatan Kertak Hanyar; rekapitulasi ketetapan PBB sektor perdesaan dan perkotaan di Kecamatan Kertak Hanyar ; klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual objek pajak baik permukaan bumi/tanah maupun bangunan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Identitas Responden

Jenis Kelamin

Jumlah Responden 338 orang dengan sebaran Responden di Kecamatan Kertak Hanyar dan Kecamatan Gambut. Responden memberikan data dengan sangat terbuka. Rincian data kuesioner penulis lampirkan dalam penelitian ini.

Tabel 1. Jenis Kelamin

Jenis Kelamin (%)	
Laki-Laki	Perempuan
71.60	28.11

Sumber: Data Primer (diolah)

Jenis kelamin responden objek pajak 71,60 persen adalah laki-laki dan 28,11% perempuan, pemilik dan pelaku usaha yang melakukan aktivitas masih di dominasi laki-laki yang berarti yang menjadi pengambil keputusan dalam keluarga adalah laki-laki. Hal merupakan ciri masyarakat Banjar yang menganggap laki-laki sebagai pencari nafkah utama.

Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan yang dominan adalah lulusan SLTA yaitu mencapai 63,31%, pendidikan S1 juga sudah cukup tinggi yaitu 20,12% selanjuta SLTP, SD dan S2. Gambaran pendidikan ini menunjukkan tingkat pendidikan di kawasan Kecamatan Kertak Hanyar dan Gambut ini sudah cukup baik.

Tabel 2. Tingkat Pendidikan Responden

Pendidikan (%)				
SD	SLTP	SLTA	S1	S2
4.73	9.17	63.31	20.12	0.30

Sumber: Data Primer (diolah)

Status Kepemilikan dan Alas Hak

Status kepemilikan lahan dan bangunan 81,95% adalah milik sendiri dan yang menyewa hanya 17,16%.

Tabel 3. Kepemilikan Lahan dan Bangunan

Kepemilikan		
Milik Sendiri	Sewa	Lainnya
81.95	17.16	0.00

Sumber: Data Primer (diolah)

Nilai PBB

Nilai PBB yang dibayar sudah cukup tinggi pada kedua kecamatan ini terutama yang berada di sekitar jalan utama, hal ini menunjukkan begitu potensialnya kawasan ini dalam menyumbang Pendapatan Asli Daerah. Kontribusi PBB pada dua kecamatan ini mencapai Rp. 8 milyar dalam setiap tahunnya. Berdasarkan survey PBB yang di bayar responden adalah Rata-rata PBB yang dibayar sebesar Rp. 11.261.748,- dengan total dari seluruh responden mencapai Rp. 3.806.470.944,- dengan lama usaha bagi berusaha mencapai rata-rata 10 tahun.

Tabel 4 Nilai PBB

Nilai PBB yang dibayar Sekarang
(Rp)
11,261,748
3,806,470,944

Sumber: Data Primer (diolah)

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Kabupaten Banjar 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 Kertak Hanyar dan Kecamatan Gambut, dimana dua kecamatan ini sebagai salah satu penyumbang terbesar pendapatan yang bersumber dari Pajak PBB karena merupakan daerah kecamatan yang maju yang banyak didominasi dengan kegiatan perumahan, perdagangan, jasa dan industri. Banyak terjadi alih fungsi lahan dari lahan pertanian ke fungsi lahan lainnya seperti perumahan, perdagangan, industry dan jasa. Berdasarkan data yang ada, NJOP bumi (tanah) di Kecamatan Kertak Hanyar dan Kecamatan Gambut memiliki klas yang berbeda-beda. Untuk Kecamatan Kertak Hanyar dengan klas tertinggi yaitu ada pada klas A dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebesar Rp.800.000/m² dan yang terendah pada klas B dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp.400.000/m². Sedangkan Kecamatan Gambut dengan klas tertinggi yaitu ada pada klas A dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebesar Rp.1.200.000/m² dan yang terendah pada klas B dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp.500.000/m². Berbeda halnya dengan nilai jual objek pajak (NJOP) bangunan yang memiliki klas-klas NJOP yang bervariasi meskipun NJOP buminya memiliki kesamaan. Hal ini dikarena kondisi dan bentuk dari bangunan itu sendiri, dimana klas dengan nilai jual objek pajak tertinggi yaitu ada pada klas A dengan nilai jual objek

pajak sebesar Rp.2.200.000/m² dan yang terendah ada pada klas B dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp.600.000/m². Dan sesuai tabel yang ada, didapat total NJOP bumi dan bangunan yang paling tinggi pada wajib pajak yang ada yaitu sebesar Rp. 6.000.000.000, hal ini dikarenakan objek pajak yang berada pada letak dan posisi yang strategis dan objek pajak yang cukup luas yaitu berada di tepi jalan utama dengan pemanfaatan objek pajak untuk nilai ekonomi seperti bangunan yang dijadikan pertokoan atau untuk perdagangan. Sedangkan terendah ada pada wajib pajak yang ada dengan total NJOP bumi dan bangunan sebesar Rp. 200.000.000 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. 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 dua kecamatan dalam penelitian ini, yaitu Kecamatan Kertak Hanyar dan Gambut, 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 2 kecamatan di Kabupaten Banjar dan bagaimana implikasinya terhadap penerimaan PBB di Kabupaten Banjar, diperoleh bahwa penerimaan PBB tertinggi ada di Kertak Hanyar, selanjutnya Kecamatan Gambut.

Mempedomani Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 13 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 03 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah di Kabupaten Banjar, maka Pemkab Banjar melalui SOPD teknis terkait, dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banjar akan melakukan cetak massal PBB untuk tahun 2017. Sesuai amanat Undang-undang No 28 tahun 2009 perlunya adanya penetapan NJOP PBB tahun 2017 dengan melakukan penyesuaian NJOP PBB sesuai perkembangan wilayah Kabupaten Banjar.

Berdasarkan database pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banjar dari 20 kecamatan yang ada di wilayah Kabupaten Banjar, hanya 5 (lima) kecamatan telah beberapa kali penyesuaian NJOP PBB yang dilakukan oleh KPP Pratama Banjarbaru sebagai pengelola PBB pada saat kewenangan PBB P2 masih pada Pemerintah Pusat, sedangkan 15 Kecamatan sejak tahun 2000 belum pernah disesuaikan NJOP PBB yaitu: Kecamatan Aluh-aluh, Kecamatan Beruntung Baru, Kecamatan Martapura Barat, Kecamatan Martapura Timur, Kecamatan Aranio, Kecamatan Karang Intan, Kecamatan Astambul, Kecamatan Mataraman, Kecamatan Simpang Empat, Kecamatan Telaga Beuntung, Kecamatan Pengaron, Kecamatan Sambung Makmur, Kecamatan Cintapuri Darussalam, Kecamatan Sungai Pinang dan Kecamatan Paramasan.

Penetapan NJOP PBB tahun 2017 perlu disesuaikan dengan perkembangan wilayah di 15 kecamatan (*by system*) tersebut dengan melakukan *reklas* (penyesuaian Kelas Bumi) NJOP PBB per meter persegi di setiap desa dengan menaikkan 1 sampai 2 kelas dari NJOP PBB tahun 2016.

Untuk mendukung kelancaran pengelolaan PBB dan cetak massal PBB tahun 2017, disampaikan hal-hal sebagai berikut: *pertama*, Data SISMIOP PBB Kab. Banjar pada tahun 2016 terdapat 108.000 SPPT PBB yang telah didistribusikan ke seluruh kecamatan di wilayah Kab. Banjar dengan pokok ketetapan sebesar Rp. 8.450.323.239,- (Delapan milyar empat ratus lima puluh juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah). *Kedua*, Berdasarkan point (a) tersebut diatas, maka sebelum SPPT dicetak, terlebih dahulu ditetapkan NJOP PBB pada bulan Pebruari 2017 dengan dilakukan simulasi PBB sesuai dengan: Pasal 51 ayat 2, NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,-; Rumus Ketetapan PBB (NJOP PBB x 0,1%) – NJOPTKP; Nilai besarnya SPPT PBB hampir di semua Kecamatan dalam wilayah Kab.Banjar adalah berbasis sektor Perdesaan dengan buku 1,2 dan 3.

Terdapat kenaikan jumlah SPPT sebanyak 6.388 lembar dan nilai ketetapan sebesar Rp.458.018.679 (Empat Ratus Lima Puluh Delapan Juta Delapan Belas Ribu Enam Ratus Tujuh Puluh Sembilan Rupiah) dari Rp.8.450.323.239,- menjadi Rp.8.908.341.918,- pada tahun 2017

Strategi Penagihan

Strategi Penagihan Pajak Daerah yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah adalah dengan strategi SO yaitu dengan menggunakan semua kekuatan untuk merebut peluang melalui Optimalisasi program intensifikasi dan ekstensifikasi pajak. Strategi ST dengan menggunakan semua kekuatan untuk mengatasi ancaman melalui: a) Melakukan Pengawasan dan Evaluasi kepada wajib pajak, b) Berkoordinasi dengan Dinas untuk sama-sama melakukan pengawasan kepada perusahaan khususnya dalam ketaatan memenuhi kewajibannya khususnya perpajakan, c) Membuat Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati yang mensyaratkan bukti lunas pajak.

Strategi WO dengan meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang yang ada melalui: a) Membuat SOP tentang Tatacara Pemungutan Pajak, b) Melakukan koordinasi dengan instansi BUMN/BUMD yang terkait, c) Peningkatan Sumber Daya Manusia

Strategi WT dengan meminimalkan kelemahan untuk menghindari ancaman melalui: a) Memberikan kemudahan pelaksanaan kepengurusan pajak dan perijinan berusaha, berkoordinasi dengan Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Satu Pintu. B) Akurasi database zona nilai tanah dengan bekerjasama dengan BPN dan penyesuaian kelas jalan dengan bekerjasama dengan Dinas terkait. c) Bekerjasama dengan dinas terkait untuk meningkatkan teknologi Informasi berbasis WEB sehingga dimungkinkan untuk melakukan sosialisasi secara on line dan MOU dengan bank persepsi untuk penelitian realisasi pajak secara elektronik.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah: *pertama*, Penetapan NJOP bumi dan bangunan 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. *Kedua*, Penetapan NJOP bumi dan bangunan masih merupakan penetapan NJOP yang diadopsi dari KPP Pratama sejak dialihkannya Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan dari pajak pusat menjadi pajak daerah pada 1 Januari 2014 sampai sekarang. *Ketiga*, Penerimaan PBB yang memiliki potensi paling tinggi ada di Kecamatan Kertak Hanyar dan Gambut

Saran

Pertama, Untuk meningkatkan potensi dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), 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.

Kedua, Untuk meningkatkan penerimaan daerah dari sektor pajak khususnya pajak bumi dan bangunan (PBB) 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.

Ketiga, Pemerintah Daerah 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

- Afandi, M. I., & Warjio. (2015). Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah Dalam Pencapaian Target Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Studi Deskriptif Di Kelurahan Bunut Barat Kecamatan Kota Kisaran Barat). *Jurnal Administrasi Publik*, 6(2), 92–113.
- Atong, P. (2017). Penafsiran/Interpretasi Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. *Fokus*, 15(1), 1–36.
- 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.
- 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.
- Lestari, D. D., Pamuji, K., & Supriyanto. (2012). Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kecamatan Purwokerto Barat. *S.L.R*, 3(3), 499–512.
- Murjiyanto, R., & Ismaya, S. (2016). Menetapkan Pilihan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 23(1), 142–161. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol23.iss1.art8>
- Siahaan, M. (2018). Penerapan Penghitungan Pajak Dan Pencatatan Serta Pemenelitian Pajak Bumi Dan Bangunan Apartemen X. *Jurnal Riset Manajemen Dan Bisnis (JRMB) Fakultas Ekonomi UNIAT*, 3(1), 121–134. <https://doi.org/10.36226/jrmb.v3i1.94>
- Tawas, M. A. (2015). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Kotamobagu. *Jurnal EMBA*, 874(1), 874–882.
- 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.
- Waluyo, 2013. *Perpajakan Indonesia, Edisi 11*. Penerbit: Salemba Empat, Jakarta.