

# EVALUASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Oleh:  
TITIN RULIANA<sup>1</sup>

## ABSTRAKSI

*Penerimaan dari sektor pajak dewasa ini menjadi tulang punggung penerimaan Negara dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Salah satu penerimaan dari sektor pajak tersebut adalah Pajak Bumi dan Bangunan. Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari harga pasar, dan harga berdasarkan Surat Keputusan Walikota. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak berdasarkan pada Undang-undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994. Perumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut : “Apakah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994”*

*Penelitian ini menggunakan lima puluh satu sampel wajib pajak dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun 2012. Sasaran penelitian adalah Nilai Jual Objek Pajak berupa bumi dan bangunan dengan cara membandingkan Nilai Jual Objek Pajak yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dengan keadaan yang sebenarnya. Wajib pajak sudah memberi data objek pajak secara benar, hal ini untuk mengetahui kendala-kendala yang terjadi di lapangan.*

*Temuan yang ditargetkan penelitian ini, yaitu: “meminimumkan (menghilangkan) selisih perhitungan pajak bumi dan bangunan antara SPT dan Undang-undang No. 12 Tahun 1994”. Peningkatan kesadaran Wajib Pajak mengisi SPT sesuai dengan keadaan (perubahan) objek pajak.*

*Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah, maka hipotesis yang diajukan adalah : “Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 di Kecamatan Palaran Kota Samarinda belum sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 ”, maka disimpulkan bahwa hipotesis tersebut ditolak.*

---

<sup>1</sup> Staf Pengajar Univ. 17 Agustus 1945 Samarinda

*Hipotesis ditolak karena perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Palaran sudah diperhitungkan sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994. Selisih jumlah PBB yang harus dibayar berdasarkan SPPT dengan hasil penelitian di lapangan disebabkan karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga wajib pajak tidak segera melaporkan perubahan luas objek pajak yang dimiliki ke Kantor pelayanan Pajak.*

**Kata Kunci:** Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dan Pajak Bumi dan Bangunan.

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Menurut Undang-undang Nomor 32 tahun 2004, terdapat tiga sumber penerimaan daerah yaitu Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan, dan lain-lain penerimaan yang sah. Pendapatan Asli Daerah adalah hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan keuangan daerah lainnya, serta lain-lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah. Dana perimbangan terdiri atas tiga bagian yaitu, Dana bagi hasil bersumber dari penerimaan pajak dan sumber daya alam. Dana bagi hasil yang bersumber dari pajak berasal dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Bangunan (BPH-TB) dan Pajak Penghasilan pasal 25, pasal 29 dan pasal 21. Dana bagi hasil berasal dari penerimaan sumber daya alam seperti kehutanan, pertambangan umum, perikanan, pertambangan minyak bumi, pertambangan gas bumi dan pertambangan panas bumi.

Dana Perimbangan dapat diperoleh dari bagian daerah yakni penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dipungut dari objek pajak berupa bumi dan atau bangunan. Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Samarinda yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Samarinda, bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan serta Kantor Camat dan Kantor Lurah se-Kota Samarinda. Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari harga pasar, dan harga berdasarkan Surat Keputusan Walikota.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak berdasarkan pada Undang-undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994. Seiring dengan perkembangan Kecamatan Palaran, maka diharapkan kepada wajib pajak agar dapat menyampaikan data objek pajak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Data objek pajak dapat disampaikan dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dengan jelas sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan atau bangunan, tahun dan harga perolehan.

Penelitian ini menggunakan lima puluh satu sampel wajib pajak dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun 2012. Sampel tersebut berada di Kelurahan yang berbeda dengan letak objek pajak serta klasifikasi yang berbeda. Masih rendahnya tingkat pemahaman masyarakat mengenai pajak bumi dan bangunan, sehingga wajib pajak tidak segera melaporkan perubahan luas bumi dan atau bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak.

Sasaran penelitian adalah Nilai Jual Objek Pajak berupa bumi dan bangunan dengan cara membandingkan Nilai Jual Objek Pajak yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dengan keadaan yang sebenarnya.

Perhitungan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan harus dilakukan dengan tepat sehingga pembayaran PBB sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Hal tersebut menjadi objek penelitian tentang **“Evaluasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan”**

### **Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian-uraian di muka, maka perumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut : “Apakah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994”.

### **Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang dihadapi, maka ditetapkan tujuan penelitian sebagai berikut :

- Memahami perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Palaran.
- Mengetahui perhitungan Nilai Jual Objek Pajak terhadap Objek Pajak sudah sesuai ketentuan yang berlaku.
- Mengetahui wajib pajak sudah memberi data objek pajak secara benar.

- Mengetahui kendala-kendala yang terjadi di lapangan.

### **Keutamaan Penelitian**

Keutamaan usulan penelitian yang diajukan, yaitu:

- Sebagai dasar perhitungan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan dan
- Sebagai bahan informasi tentang keadaan sebenarnya objek pajak di lapangan.
- Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang membutuhkan dan menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya dalam bidang kajian yang sama.

### **Target/Temuan Penelitian**

Temuan yang ditargetkan penelitian ini, yaitu:

- Untuk meminimumkan (menghilang-kan) selisih perhitungan pajak bumi dan bangunan antara SPT dan Undang-undang No. 12 Tahun 1994”.
- Untuk lebih meningkatkan kesadaran Wajib Pajak mengisi SPT sesuai dengan keadaan (perubahan) objek pajak.

### **Hipotesis**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah, maka hipotesis yang diajukan adalah :  
“Diduga bahwa perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 di Kecamatan Palaran Kota Samarinda belum sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 ”.

## **DASAR TEORI**

### **Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan mulai berlaku tanggal 1 Januari 1986. Kemudian Undang-undang ini diubah dengan Undang-undang nomor 12 tahun 1994 tanggal 9 November 1994 yang mulai berlaku terhitung 1 Januari 1995.

Dasar Pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sesuai dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 jo. KMK-523/KMK.04/1998. Objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan bangunan. Pengertian bumi menurut Undang-undang PBB (pasal 1) “bumi adalah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya serta dibawah air”.

## **Nilai Jual Objek Pajak**

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

Pasal 6 ayat (1) UU PBB 1985 menentukan bahwa yang dijadikan dasar untuk pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak. Nilai Jual Objek Pajak adalah “harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terjadi transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai objek pajak pengganti”. Nilai Jual Objek Pajak dapat juga ditentukan dengan nilai perolehan baru atau nilai objek pengganti.

### **Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)**

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 memperbaharui PP No. 46 Tahun 2000 tentang besarnya Nilai Jual Kena Pajak PBB, berisi ketentuan sebagai berikut :

NJKP Objek Pajak Perkebunan = 40 % x NJOP

NJKP Objek Pajak Kehutanan = 40 % x NJOP

NJKP Objek Pajak Pertambangan= 40 % x NJOP

Objek Pajak lain :

Apabila NJOP lebih besar atau sama dengan Rp. 1.000.000.000,00 maka persentase NJKP sebesar 40 %.

Apabila NJOP kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 maka persentase NJKP sebesar 20 %.

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

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 201/KMK.04/2000 tanggal 6 Juni 2000 bahwa dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terdapat suatu batas nilai yang tidak dikenakan pajak yang disebut Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Batas maksimum NJOPTKP sebesar Rp. 12.000.000,- per wajib pajak dan ditetapkan secara regional, dengan ketentuan untuk setiap wajib pajak hanya diberikan satu NJOPTKP terhadap satu objek pajak yang dimiliki, dan bila

wajib pajak memiliki beberapa objek pajak maka yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang memiliki nilai jual objek pajak tertinggi.

### **Tarif Pajak**

Sesuai dengan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan (1985 : IV) tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak yaitu tarif tunggal (single tarif) sebesar 0,5%. Perhitungan besarnya pajak terlebih dahulu perlu diketahui nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP). Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 menetapkan Nilai Jual Objek pajak Tidak Kena Pajak atas bumi dan bangunan setiap wajib pajak adalah Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah). Tetapi pada tahun 2000 Menteri Keuangan Republik Indonesia menaikkan lagi dengan batas maksimal Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah). Hal ini tercantum dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201 Tahun 2000. Sejalan dengan pelaksanaan Otonomi Daerah mulai tahun 2001 besarnya NJOPTKP ditetapkan secara regional yaitu paling rendah Rp. 0,- (nol rupiah) dan tertinggi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

### **Dasar Penagihan PBB**

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT): adalah surat yang dipergunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak. Surat Ketetapan Pajak ( SKP ): Apabila wajib pajak tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) pada waktunya dan telah diberikan teguran secara tertulis, maka Direktorat Jendral Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) secara jabatan. Surat Tagihan Pajak: adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda. Surat tagihan pajak diterbitkan apabila wajib pajak terlambat membayar utang pajaknya seperti yang tercantum dalam SPPT,

### **Dasar dan Cara Penghitungan Pajak**

Dasar penghitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (*assessment value*) atau NJKP, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. NJKP ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100 % (seratus persen), sebagaimana dalam PP No. 25 Tahun 2002. Rumus penghitungan pajak terutang adalah :

$$\text{PBB} = \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} = 0,5\% \times (\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP}-\text{NJOPTKP}))$$

## METODE PENDEKATAN

### Tahapan Penelitian

Batasan pengertian secara operasional penelitian, yaitu:

- Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas objek pajak yang terdiri dari bumi dan bangunan yang berada di wilayah Kecamatan Palaran.
- Wajib Pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak yang objek pajaknya berada di Kecamatan Palaran.
- Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak Kecamatan Palaran untuk melaporkan data objek pajaknya.
- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Dirjen Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak di Kecamatan Palaran.

Penentuan besarnya PBB berdasarkan Undang-undang No. 12 Tahun 1994, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 memperbaharui PP No. 46 Tahun 2000 tentang besarnya Nilai Jual Kena Pajak PBB, Cara penentuan besarnya PBB dengan melakukan analisis Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan analisis NJOPTKP. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi di Kecamatan Palaran.

### Waktu dan Lokasi serta Jangkauan Penelitian

Penelitian dilaksanakan selama 6 bulan pada tanah dan bangunan Wajib Pajak di Kecamatan Palaran. Jangkauan penelitian mencakup pelaksanaan pemungutan PBB, sampel wajib pajak sejumlah 51 subyek, kondisi serta letak tanah dan bangunan wajib pajak.

### Populasi Sampel

Berdasarkan data di Kecamatan Palaran Tahun 2012 populasi penduduk di Kecamatan Palaran berjumlah kurang lebih 45.734 jiwa, dengan jumlah wajib pajak sebanyak 11.792 orang. Data yang disajikan sebagai sampel sebanyak 51 wajib pajak. dilakukan secara acak, dengan kriteria berikut :

- Sampel berada di lokasi pajak yang berbeda.
- Luas tanah dan bangunan dari masing-masing sampel berbeda, demikian pula klasifikasi NJOP bumi dan bangunannya.

- Sampel berada di 5 Kelurahan yang berada di Kecamatan Palaran, yaitu Kelurahan Rawa Makmur, Kelurahan Bukuan, Kelurahan Handil Bakti, Kelurahan Simpang Pasir dan Kelurahan Bantuas.

### **Rincian Data Yang Diperlukan**

Data-data yang diperlukan dalam penulisan ini meliputi :

- Data Sampel Wajib Pajak PBB Tahun 2012 dan kondisi bumi (tanah) dan atau bangunan.
- Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan
- Data lain yang mendukung penelitian ini.

### **Alat Analisis dan Pengujian Hipotesis**

Metode pemecahan masalah yang penulis gunakan dalam memecahkan permasalahan adalah dengan menghitung besarnya pajak terutang. Sesuai dengan PP 25 Tahun 2002 penghitungan pajak terutang adalah berikut :

NJOP Tanah	= Rp. XXX	
NJOP Bangunan	= <u>Rp. XXX</u>	
NJOP Tanah dan Bangunan	= Rp. XXX	
NJOP TKP	= <u>Rp. XXX</u>	
	NJOP untuk kepentingan PBB	= Rp. XXX
NJKP (20% atau 40%)	= Rp. XXX	
PBB (0,5%) dari NJKP	= Rp. XXX	

Pengujian hipotesis penelitian ini adalah: Apabila Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 telah sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 maka hipotesis diterima. Sebaliknya apabila Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 belum sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994” maka hipotesis ditolak.

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### Analisis

Penelitian ini membandingkan perhitungan penentuan Nilai Jual Objek Pajak pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dengan kondisi tanah dan bangunan dilapangan. Proses perhitungan PBB yang diterapkan oleh Kecamatan Palaran berdasarkan pada formulir SPPT yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Kota Samarinda.

Berdasarkan perhitungan NJOP sesuai dengan SPPT PBB atas Wajib Pajak dan penelitian di lapangan, disajikan Data PBB terutang berdasarkan SPPT PBB Tahun 2012 (Tabel 1), Data PBB Terutang berdasarkan Hasil Penelitian Tahun 2012 (Tabel 2).

Berikut disajikan perbandingan PBB terutang sesuai dengan SPPT PBB dengan hasil penelitian dalam Tabel 3 (berdasarkan Tabel 1 dan Tabel 2).

Tabel 1: Data PBB terutang berdasarkan SPPT PBB

No	Nama Wajib Pajak	Luas Tanah (M <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (M <sup>2</sup> )	PBB Terutang (Rp.)
1	Wakijo	660	32	185.284
2	Toeran/Sukinah	720	50	81.660
3	Syarif Asadul	450	70	43.630
4	Eddy Yulianto	2.000	kosong	96.000
5	Subur	1.470	kosong	20.580
6	Rujito	3.780	50	194.890
7	Sudarno	441	50	28.668
8	Samsudin	2.375	144	141.805
9	Sugito	437	24	10.000
10	Mardi	2.090	48	59.230
11	Ribut Bambang	540	98	176.280
12	Sapon	1.090	40	311.650
13	Djamin	1.328	72	78.064
14	Padi	304	72	28.912
15	Kurniati	774	kosong	37.152
16	Sutrisno	555	72	43.345
17	Masliah	4.897	96	153.979
18	Jaeran/Satir	5.000	120	198.400
19	Mulyadi	5.000	kosong	240.000
20	Tumirah	450	kosong	10.000
21	Tasim	600	50	23.700
22	Suwardi	450	50	19.650
23	Silang	256	50	10.162
24	Gunawan	200	kosong	10.000
25	Miskan	2.500	kosong	35.000
26	Jamin/Sopiah	2.125	kosong	29.750

27	K. Nuhari	450	50	19.450
28	Sunardi	350	kosong	10.000
29	Mispan	299	108	44.312
30	Sumo Sakat	1.149	kosong	16.086
31	Suwarno	904	60	57.292
32	Yahdi	800	150	85.150
33	Masrani	1.000	50	34.500
34	Hatnopko,	480	48	19.480
35	Suharyati	398	kosong	10.746
36	Suparno	313	70	28.724
37	Armadi, H.	225	kosong	10.000
38	Joyo Jumadi	250	55	11.125
39	Erni Arianti	300	48	14.980
40	Daniel KT.	112	40	7.424
41	Suheri	3.750	32	100.450
42	Martorejo	2.750	kosong	74.250
43	Warjan	2.162	32	54.086
44	Samitun	4.900	30	129.160
45	Mudakir	495	40	11.845
46	M. Khosidin	1.020	75	11.443
47	Tarpi	965	kosong	10.000
48	Marsono	10.000	kosong	71.500
49	Sanaiyah	270	kosong	10.000
50	Suwarjilah	500	kosong	10.000
51	Mugeni	4.125	kosong	57.750

Sumber: SPPT PBB Wajib Pajak Tahun 2012

Tabel 2: Data PBB Terutang berdasarkan Hasil

No	Nama Wajib Pajak	Luas Tanah (M <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (M <sup>2</sup> )	PBB Terutang (Rp.)
1	Wakijo	660	32	185.284
2	Toeran/Sukinah	720	50	81.660
3	Syarif Asadul	450	79	47.491
4	Eddy Yulianto	2.000	kosong	96.000
5	Subur	1.470	kosong	20.580
6	Rujito	3.780	50	194.890
7	Sudarno	441	50	28.668
8	Samsudin	2.375	144	141.805
9	Sugito	437	24	10.000
10	Mardi	2.090	48	59.230
11	Ribu Bambang	540	98	176.280
12	Sapon	1.090	40	311.650
13	Djamin	1.3328	72	78.064
14	Padi	304	72	28.912
15	Kurniati	774	kosong	37.152
16	Sutrisno	555	72	43.345
17	Masliah	4.897	96	153.979
18	Jaeran/Satir	5.000	120	198.400
19	Mulyadi	5.000	kosong	240.000
20	Tumirah	450	kosong	10.000

21	Tasim	600	50	23.700
22	Suwardi	450	50	19.650
23	Silang	256	50	10.162
24	Gunawan	200	kosong	10.000
25	Miskan	2.500	kosong	35.000
26	Jamin/Sopiyah	2.125	kosong	29.750
27	K. Nuhari	450	kosong	23.950
28	Sunardi	350	kosong	10.000
29	Mispan	299	kosong	44.312
30	Sumo Sakat	1.149	kosong	16.086
31	Suwarno	904	60	57.292
32	Yahdi	800	150	85.150
33	Masrani	1.000	50	34.500
34	Hatnopko,	480	48	19.840
35	Suharyati	398	kosong	10.746
36	Suparno	313	70	28.724
37	Armadi, H	225	kosong	10.000
38	Joyo Jumadi	250	55	11.125
39	Erni Arianti	300	48	14.980
40	Daniel KT.	112	40	7.424
41	Suheri	3.750	32	100.450
42	Martorejo	2.000	kosong	54.000
43	Warjan	2.162	40	55.014
44	Samitun	4.900	30	129.160
45	Mudakir	495	40	11.845
46	M. Khosidin	1.020	75	11.443
47	Tarpi	965	kosong	10.000
48	Marsono	10.000	kosong	71.500
49	Sanaiyah	270	kosong	10.000
50	Suwarjilah	500	kosong	10.000
51	Mugeni	4.125	kosong	57.750

Sumber : Sampel Wajib Pajak Tahun 2012

Tabel 3: Perbandingan PBB Terutang sesuai dengan SPPT PBB dengan Hasil Penelitian

No	Nama Wajib Pajak	Tabel 1 (Rp)	Tabel 2 (Rp)	Tabel 3 (Rp)
1	Wakijo	185.284	185.284	0
2	Toeran/Sukinah	81.660	81.660	0
3	Syarif Asadul	43.630	47.491	3.861
4	Eddy Yulianto	96.000	96.000	0
5	Subur	20.580	20.580	0
6	Rujito	194.890	194.890	0
7	Sudarno	28.668	28.668	0
8	Samsudin	141.805	141.805	0
9	Sugito	10.000	10.000	0
10	Mardi	59.230	59.230	0
11	Ribut Bambang	176.280	176.280	0
12	Sapon	311.650	311.650	0
13	Djamin	78.064	78.064	0
14	Padi	28.192	28.192	0

15	Kurniati	37.152	37.152	0
16	Masliah	153.979	153.979	0
17	Jaeran/Satir	198.400	198.400	0
18	Mulyadi	240.000	240.000	0
19	Tumirah	10.000	10.000	0
20	Tasim	23.700	23.700	0
21	Suwardi	19.650	19.650	0
22	Silang	10.162	10.162	0
23	Gunawan	10.162	10.162	0
24	Miskan	10.162	10.162	0
25	Jamin/Sopiyah	29.750	29.750	0
26	K. Nuhari	19.450	23.950	4.500
27	Sunardi	10.000	10.000	0
28	Mispan	44.312	44.312	0
29	Sumo Sakat	16.086	16.086	0
30	Suwarno	57.292	57.292	0
31	Yahdi	85.150	85.150	0
32	Masrani	34.500	34.500	0
33	Hatnopko,	19.480	19.480	0
34	Suharyati	10.746	10.746	0
35	Suparno	28.724	28.724	0
37	Armadi, H	10.000	10.000	0
38	Joyo Jumadi	11.125	11.125	0
39	Erni Arianti	14.980	14.980	0
40	Daniel KT.	7.424	7.424	0
41	Suheri	100.450	100.450	0
42	Martorejo	74.250	54.000	20.250
43	Warjan	54.086	55.014	928
44	Samitun	129.100	129.100	0
45	Mudakir	11.845	11.845	0
46	M. Khosidin	11.443	11.443	0
47	Tarpi	10.000	10.000	0
48	Marsono	71.500	71.500	0
49	Sanaiyah	10.000	10.000	0
50	Suwarjilah	10.000	10.000	0
51	Mugeni	57.750	57.750	0

Sumber : Wajib Pajak Tahun 2012

Tabel 4: Perbandingan Tabel 1 dan Tabel 2.

No	Nama Wajib Pajak	Tabel 1 (Rp)	Tabel 2 (Rp)	Tabel 3 (Rp)
1	Syarif Asadul	43.630	47.491	3.861
2	K. Nuhari	19.450	23.950	4.500
3	Martorejo	74.250	54.000	20.250
4	Warjan	54.086	55.014	928

Sumber : Wajib Pajak Tahun 2012

Selisih PBB yang harus dibayar berdasarkan SPPT dan hasil penelitian disebabkan oleh karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pajak bumi dan bangunan, sehingga wajib pajak tidak segera melaporkan perubahan luas tanah dan atau bangunan yang dimiliki ke Kantor Pelayanan Pajak dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak.

## **Pembahasan**

Berdasarkan hasil analisa dan perhitungan yang telah dilakukan bahwa perhitungan Nilai Jual Objek Pajak yang dikenakan terhadap wajib pajak sudah dilakukan sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994. Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan bangunan dipengaruhi oleh beberapa faktor. Objek pajak tanah dipengaruhi oleh letak tanah, peruntukan tanah, pemanfaatan tanah, kondisi lingkungan tanah, dan luas tanah. Untuk menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar maka harus diketahui terlebih dahulu klasifikasi dari tanah (bumi) dan/atau bangunan yang menjadi objek pajak. Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak bumi terbagi menjadi dua yaitu klasifikasi NJOP untuk objek pajak sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan, serta klasifikasi NJOP untuk objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan. Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak bangunan juga terbagi menjadi dua yaitu klasifikasi NJOP bangunan untuk sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan, dan klasifikasi NJOP bangunan untuk sektor pedesaan dan perkotaan.

Nilai Jual Objek Pajak bangunan dari sampel tersebut juga bervariasi. Hal tersebut dipengaruhi oleh luas bangunan, konstruksi bangunan serta komponen material yang digunakan.

Penulis mengambil 51 sampel wajib pajak untuk bahan penelitian, dengan letak objek pajak di 5 Kelurahan di wilayah Kecamatan Palaran yaitu Kelurahan Rawa Makmur, Kelurahan Bukuan, Kelurahan Handil Bakti, Kelurahan Simpang Pasir dan Kelurahan Bantuas, dengan Nilai Jual Objek Pajak bumi dan klasifikasi yang berbeda. Demikian pula dengan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan dari sampel tersebut juga bervariasi. Hal ini tergantung dari konstruksi bangunan serta komponen material yang digunakan untuk membangun rumah sesuai dengan kemampuan masing-masing wajib pajak. Berdasarkan Tabel 1 dan Tabel 2 terlihat bahwa perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 di Kecamatan Palaran Kota Samarinda belum sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 ". Ini dapat dijelaskan dengan:

- Bapak Syarif Asadul: klasifikasi tanah 082 dan NJOP Rp. 48.000,00/m<sup>2</sup>. Klasifikasi bangunan 027 Rp. 429.000,00/m<sup>2</sup>, PBB terutang Rp. 43.630,00. Berdasarkan hasil penelitian bangunan

milik Bapak Syarif Asadul telah dikembangkan sehingga luas bangunan menjadi 79 m<sup>2</sup>, sehingga jumlah PBB terutang seharusnya menjadi Rp. 47.491,00.

- Bapak K. Nuhari: klasifikasi tanah 083 dan NJOP sebesar Rp. 36.000,00/m<sup>2</sup>. Klasifikasi bangunan 031, NJOP Rp. 225.000,00, PBB terutang Rp. 19.450,00. Berdasarkan hasil penelitian luas bangunan milik Bapak K. Nuhari telah dikembangkan menjadi 70 m<sup>2</sup>, sehingga jumlah PBB yang seharusnya dibayar adalah Rp. 23.950,00.
- Bapak Martorejo : klasifikasi tanah 084 dan NJOP Rp. 27.000,00/m<sup>2</sup>, belum terapat bangunan, jumlah PBB terutang Rp. 74.250,00. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan luas tanah milik Bapak Martorejo berkurang menjadi 2000 m<sup>2</sup>, sehingga jumlah PBB yang seharusnya dibayar Rp. 54.000,00, tetapi karena pihak pembeli belum melaporkan objek pajak yang dimiliki sehingga beban pembayaran PBB masih ditanggung oleh Bapak Martorejo.
- Bapak Warjan: klasifikasi tanah 084 dan NJOP Rp. 27.000,00/m<sup>2</sup>, klasifikasi bangunan 035, NJOP Rp. 116.000,00, jumlah PBB terutang Rp. 54.086,00. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan bangunan milik Bapak Warjan telah dikembangkan sehingga luasnya menjadi 40 m<sup>2</sup>. PBB yang seharusnya dibayar adalah Rp. 55.014,00.

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah, maka hipotesis yang diajukan adalah : “Diduga bahwa perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 di Kecamatan Palaran Kota Samarinda belum sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 ”, maka disimpulkan bahwa hipotesis tersebut ditolak.

Hipotesis ditolak karena perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Palaran sudah diperhitungkan sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994. Selisih jumlah PBB yang harus dibayar berdasarkan SPPT dengan hasil penelitian di lapangan disebabkan karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai PBB sehingga wajib pajak tidak segera melapor ke kantor pelayanan pajak mengenai perubahan objek pajak yang dimiliki.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan, maka hipotesis yang diajukan adalah : “Diduga bahwa perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 di Kecamatan Palaran Kota Samarinda belum sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 ”, disimpulkan bahwa hipotesis tersebut ditolak, dengan alasan sebagai berikut:

- Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak, dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak Direktorat Jendral Pajak dengan mempertimbangkan pendapat pemerintah setempat serta memperhatikan asas *self assessment*.
- Untuk menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar maka harus diketahui terlebih dahulu kelas dari tanah (bumi) dan/atau bangunan yang menjadi objek PBB sehingga bisa dihitung NJOP PBB.
- Penentuan klasifikasi dari bumi dan bangunan didasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan.
- Perhitungan besarnya Nilai Jual Objek Pajak terhadap tanah berdasarkan pada harga rata-rata dari harga pasar, dan harga sesuai dengan Surat Keputusan Walikota.
- Masih rendahnya tingkat pemahaman masyarakat mengenai pajak bumi dan bangunan, sehingga wajib pajak tidak segera melaporkan perubahan luas bumi dan atau bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak.

### **Saran**

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat objektif, dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

- Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak maka perlu dilakukan sosialisasi minimal satu tahun sekali, terutama apabila terdapat perubahan tarif pajak, klasifikasi tanah dan bangunan serta kebijakan pemerintah dalam perpajakan.
- Kepada wajib pajak disarankan agar mengisi surat pemberitahuan objek pajak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, karena NJOP ditetapkan berdasarkan pada SPOP yang diberikan oleh Wajib Pajak.
- Apabila terjadi perubahan, penambahan atau pengurangan luas tanah dan atau bangunan agar segera melapor ke Kantor Pelayanan Pajak.
- Untuk menghindari adanya ketidakcocokan antara bangunan dan pajak yang harus dibayar, atau untuk menghindari terjadinya tunggakan pembayaran pajak maka petugas pajak harus proaktif mendatangi wajib pajak apakah yang bersangkutan sudah membayar pajak atau belum serta pajak yang dibayarkan sudah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2004, *Undang-Undang Republik Indonesia Otonomi Daerah No. 32 Tahun 2004, Tentang Pemerintahan Daerah*, Cemerlang, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2004, *Undang-Undang RI Otonomi Daerah Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*, Cemerlang, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2007, *Daftar Himpunan Ketetapan Dan Pembayaran PBB, Dispenda Kota Samarinda*, Samarinda.
- Mardiasmo, 2003, *Perpajakan*, Edisi Revisi Tahun 2003, Andi Yogyakarta.
- Rochmat Soemitro, Zainal Muttaqin, 2001, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Edisi Revisi, Refika Aditama, Bandung.