

# **Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Minahasa Tenggara**

Oleh :  
**Nola Lavenia Watak**

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis  
Universitas Sam Ratulangi Manado

Email : nola.watak@ymail.com

## ***ABSTRACT***

*Property Tax is one tax which is managed by the local government. Which is the only property tax in Indonesia, because most of the revenue is income areas, among others, are also used for the provision of facilities enjoyed by the central government and local government. Bases of land and building tax is the taxable value. The purpose of this study is to analyze Determination of taxable value against land and building tax in Southeast Minahasa Regency. The object of this research is 3 Southeast Minahasa District in the District Ratahan, District Pasan, and the District of East Ratahan. The data collection techniques in this study is a field study in the Department of Revenue in Southeast Minahasa regency. This research uses descriptive method. Based on the research results, the authors concluded that the three districts are districts Ratahan, Pasan, and Ratahan East where the districts are located in the city center in Southeast Minahasa Regency, strategic location and generates economic value. So it has a high contribution to the reception in Southeast Minahasa regency. Department of Revenue is responsible for determining the tax object selling value needs to improve the assessment and pengelolaan data, especially between the sale value of the tax object selling prices that occurred in the community so that more relevant determination.*

**Keywords:** *Determination of tax object selling value, Property tax*

## **1.PENDAHULUAN**

Pajak adalah iuran rakyat kepada 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. Pajak sebagai salah satu sumber pemerintah dalam negeri merupakan sektor potensial, penerimaan sektor pajak ini dimanfaatkan oleh pemerintah untuk membangun sarana dan prasarana kepentingan umum salah satunya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB0).

PBB merupakan satu-satunya pajak properti di Indonesia sebagai pajak ojektif, yaitu pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan dengan menggunakan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan atau Nilai Jual Ojek Pajak pengganti.

penerimaan PBB mengalami kenaikan, disebabkan oleh nilai jual objek pajak (NJOP) yang menjadi dasar pengenaan PBB di Kabupaten Minahasa Tenggara karena peningkatan jumlah penduduk yang diikuti permintaan terhadap bumi dan bangunan yang semakin tinggi sehingga meningkatkan harga jual bumi (tanah) dan bangunan. Juga dikarenakan pada lokasi objek pajak yang strategis atau letaknya di depan jalan utama, dan pemanfaatannya untuk menghasilkan nilai ekonomis seperti usaha perdagangan, dan lain-lain.

Kabupaten Minahasa Tenggara merupakan salah satu kabupaten yang ada di Provinsi Sulawesi Utara yang memiliki 12 Kecamatan. Namun dari 12 kecamatan ini ada beberapa kecamatan yang berkontribusi cukup besar terhadap penerimaan PBB di Kabupaten Minahasa Tenggara yaitu Kecamatan Ratahan, Pasan, dan Ratahan Timur. Karena memiliki kegiatan-kegiatan yang menghasilkan nilai perekonomian dimasing-masing kecamatan tersebut. Oleh karena itu, pajak merupakan fenomena yang selalu berkembang di masyarakat.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk Mengetahui Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara yang ada di 3 kecamatan yaitu kecamatan Ratahan, Kecamatan Pasan dan Kecamatan Ratahan Timur.

## **2.TINJAUAN PUSTAKA**

Akuntansi merupakan salah satu komponen yang memiliki peranan penting bagi perusahaan. Menurut Riahi dan Belkaoui (2011:54), peranan dari akuntansi adalah untuk memberikan informasi mengenai perilaku ekonomi yang di akibatkan oleh aktivitas-aktivitas perusahaan dalam lingkungannya.

Menurut Muljono ( 2009:1) Akuntansi yang berkaitan dengan perhitungan perpajakan dan mengacu pada peraturan dan perundang-undang perpajakan beserta aturan pelaksanaannya, disebut akuntansi pajak.

Menurut Suprianto (2013:1) Pajak merupakan iuran atau pungutan wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat wajib pajak untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung. Namun secara logika pajak yang dibayar oleh masyarakat tersebut mempunyai dampak secara langsung terhadap kesejahteraan masyarakat seperti pembangunan jalan, jembatan, dan tempat-tempat umum lainnya.

Menurut Iiyas dan Burton (2013:13) menyatakan bahwa Dalam literatur pajak, sering disebutkan pajak mempunyai dua fungsi, yaitu fungsi budgeter dan fungsi regulerend. Namun dalam perkembangannya, fungsi pajak tersebut dikembangkan dan ditambah dua fungsi lagi, yaitu fungsi demokrasi dan fungsi redistribusi.

- 1.Fungsi *budgeter*
- 2.Fungsi *regulerend*
- 3.Fungsi demokrasi
- 4.Fungsi distribusi

Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. PBB lahir untuk menyempurnakan pengenaan Ipeda dan pajak-pajak lain yang dianggap tumpang tindih, seperti pajak rumah tangga, pajak kekayaan, pajak jalan, dan lain-lain. PBB adalah pajak pusat yang hasilnya diberikan kepada Pemerintah Daerah.

Menurut Waluyo, (2011 : 201) pengertian Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan perairan. Klasifikasi objek pajak oleh Meteri Keuangan, yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan

menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi dan tanah diperhatikan faktor-faktor seperti: letak, peruntukan, pemanfaatan, dan kondisi lingkungan.

Menurut Resmi (2011:233) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan PBB. Besarnya NJOP ditetapkan dengan pengklasifikasian atau penggolongan nilai jual rata-rata bumi berupa tanah dan bangunan.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak

Pendekatan Penilaian

1. Pendekatan data Pasar ( *Market Data Approach* )  
Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu.
2. Pendekatan Biaya ( *Cost Approach* )  
Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan.
3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan ( *Income Approach* ).  
Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan biaya operasi dan/atau hak pengusaha.

### **Penelitian Terdahulu**

Ovelia, (2013) melakukan penelitian dengan judul Analisis penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Manado (studi kasus di 4 kecamatan). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penetapan NJOP dan bagaimana implikasinya terhadap PBB di kota Manado. Hasil penelitian ini adalah 4 kecamatan memiliki penetapan NJOP tinggi. Dikarenakan letak objek pajak yang strategis dengan dominasi kegiatan perekonomian. Adreta, (2014) melakukan penelitian dengan judul Analisis Penentuan NJOP pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan kelas pada kelurahan tinooor dua kec.Tomohon Utara. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui berapa besar penentuan NJOP PBB berdasarkan kelas pada kelurahan tinooor dua. Hasil dari penelitian ini adalah tinggi rendahnya NJOP tergantung pada objek pajak yaitu bumi dan bangunan, kelas NJOP Bumi dan Bangunan per M2.

Persamaan dengan penulis ini adalah teknik pengumpulan data didapat dari mengadakan observasi, wawancara, perhitungan PBBnya sama, dan menggunakan metode deskriptif. Perbedaannya adalah lokasi dan waktu berbeda.

## **3. METODE PENELITIAN**

### **3.1 Data**

Jenis Penelitian yang dilakukan yaitu Deskriptif, yaitu membahas masalah dengan menguraikan, membandingkan suatu keadaan serta menjelaskan suatu keadaan sehingga dapat ditarik kesimpulannya. (Kuncoro 2009:112)

Tempat atau lokasi penelitian yang akan dilakukan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Minahasa Tenggara. Kompleks Perkantoran Blok A Jalan Raya Ratahan-Belang, Keluaran Wawali-Pasan kecamatan Ratahan. Dan waktu penelitian pada bulan maret sampai bulan Mei Tahun 2015.

Menurut Sugiyono, (2014: 85), Populasi adalah Wilayah generalisasi yang terdiri atas: objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti

untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dari penelitian ini adalah 3 kecamatan di Kabupaten Minahasa Tenggara yaitu seperti di bawah ini :

1. Kecamatan Ratahan
2. Kecamatan Pasan
3. Kecamatan Ratahan Timur

Menurut Sugiyono (2014: 81 ) Sedangkan Sampel adalah dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Peneliti menggunakan sampel yang diambil dari populasi itu adalah sebagai berikut :

1. Kecamatan Ratahan 15 wajib pajak sebesar 5.707 m<sup>2</sup> dengan klasifikasi penggolongan kelas NJOP antara kelas 80 sampai dengan 84.
2. Kecamatan Pasan 15 wajib pajak sebesar 6.773 m<sup>2</sup> dengan klasifikasi penggolongan kelas NJOP antara 92 sampai dengan 81.
3. Kecamatan Ratahan Timur 15 wajib pajak sebesar 6.372 m<sup>2</sup> dengan klasifikasi penggolongan kelas NJOP antara 90-83.

### **3.2 Metode Analisis**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, yaitu metode yang membahas masalah dengan menggunakan, membandingkan suatu keadaan serta menjelaskan suatu keadaan sehingga dapat ditarik kesimpulan dimana penulis ingin mencari jawaban secara mendasar tentang sebab akibat dengan menganalisis faktor-faktor terjadinya atau munculnya fenomena tertentu.

## **4. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

### **4.1 Hasil Analisis**

Kabupaten Minahasa Tenggara adalah salah satu kabupaten di provinsi Sulawesi Utara yang merupakan salah satu daerah pemekaran dari Kabupaten Minahasa Selatan. Kabupaten Minahasa Tenggara berdasarkan pembagian Wilayah administratif Pemerintah Daerah dibagi dalam 12 Kecamatan dan 144 desa/kelurahan (135 Desa dan 9 kelurahan). Kabupaten Minahasa Tenggara di pimpin oleh seorang Bupati. Pada tingkat kecamatan dipimpin oleh Camat dan pada tingkat desa/kelurahan di pimpin oleh seorang Kepala Desa (Hukum Tua) / Lurah. Luas Kabupaten Minahasa Tenggara adalah 730.62 Km<sup>2</sup>. Kabupaten Minahasa Tenggara memiliki topografi wilayah berupa berbukit-bukit atau pengunungan dan sebagian kecil daratan rendah bergelombang, serta memiliki sungai-sungai.

1. Visi : Terwujudnya optimalisasi penerimaan pendapatan daerah yang akuntabel dengan berorientasi pada pelayanan prima.
2. Misi :
  - a. Meningkatkan penerimaan pendapatan daerah
  - b. Meningkatkan kualitas pelayanan dan pengelolaan pendapatan
  - c. Meningkatkan kualitas dan kinerja sumber daya aparatur dan organisasi
  - d. Meningkatkan kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak
  - e. Meningkatkan koordinasi, pengendalian dan pengawasan.

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

Di Kabupaten Minahasa Tenggara khususnya di Kecamatan Ratahan yang merupakan Ibu kota memiliki nilai jual objek pajak dari masing-masing wajib pajaknya yang berbeda-beda sesuai dengan kondisi yang dimiliki objek pajak yaitu berupa tanah dan bangunan. Kecamatan Ratahan sendiri banyak di dominasi dengan kegiatan perdagangan dan letak objek pajaknya yang strategis atau letak objek pajak berada di pinggiran jalan utama dan memiliki kegiatan-

kegiatan yang memberikan nilai ekonomis yang cukup tinggi seperti, perkantoran swasta, pendidikan dan lain-lain.

**Tabel 4.2** Penetapan NJOP Bumi dan Bangunan di Kecamatan Ratahan Tahun 2014

No	Nama Wajib Pajak	Bumi		Bangunan						NJOP Bumi Bangunan (Rp)	Total dan
		Luas (m2)	Kelas	NJOP (Rp/m)	NJOP Bumi (Rp)	Luas (m2)	Kelas	NJOP (Rp/m)	NJOP Bangunan (Rp)		
1	A	300	82	48.000	14.400.000	300	21	1.200.000	360.000.000	374.400.000	
2	B	447	83	36.000	16.092.000	240	21	1.200.000	288.000.000	304.092.000	
3	C	363	80	82.000	29.766.000	200	25	595.000	119.000.000	148.766.000	
4	D	364	80	82.000	29.848.000	150	25	595.000	89.250.000	119.098.000	
5	E	908	83	36.000	32.688.000	100	23	823.000	82.300.000	114.988.000	
6	F	394	83	36.000	14.184.000	100	22	968.000	96.800.000	110.984.000	
7	G	224	81	64.000	14.336.000	78	21	1.200.000	93.600.000	107.936.000	
8	H	440	82	48.000	21.120.000	54	23	823.000	44.442.000	65.562.000	
9	I	462	83	36.000	16.632.000	60	25	595.000	35.700.000	52.332.000	
10	J	214	81	64.000	13.696.000	42	25	595.000	24.990.000	38.686.000	
11	K	323	83	36.000	11.628.000	60	27	429.000	25.740.000	37.420.000	
12	L	231	80	82.000	18.942.000	40	27	429.000	17.160.000	36.102.000	
13	M	187	80	82.000	15.334.000	30	27	429.000	12.870.000	28.204.000	
14	N	400	83	36.000	14.440.000	30	28	365.000	10.950.000	25.390.000	
15	O	450	84	27.000	12.150.000	20	27	429.000	8.580.000	20.730.000	
Total					275.154.000				1.309.382.000	1.584.690.000	

Sumber data: Data Dispenda, 2014

Berdasarkan data yang ada, didapat bahwa NJOP bumi (tanah) di Kecamatan Ratahan memiliki kelas tertinggi adalah 80 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebesar Rp.82.000/m<sup>2</sup>. Dan disusul dengan kelas 81 dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp 64.000/m<sup>2</sup>, kelas 82 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) Rp 48.000/m<sup>2</sup>, kelas 83 nilai jual objek pajak Rp 36.000/m<sup>2</sup>, dan kelas 84 dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp 27.000/m<sup>2</sup>. Berbeda dengan NJOP Bangunan memiliki kelas NJOP yang bervariasi. Nilai jual objek pajak yang paling tinggi yaitu kelas 21 dengan nilai jual objek pajak Rp 1.200.000/m<sup>2</sup> dan terendah ada di kelas 28 dengan nilai jual objek pajak bangunannya Rp 365.000/m<sup>2</sup>. Total NJOP masing-masing objek yang menjadi dasar perhitungan dari PBB nantinya.

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

Penetapan NJOP di kecamatan Pasan juga sebagai kecamatan yang sangat berperan penting dalam penerimaan PBB. Kecamatan ini memiliki klasifikasi atau kelas NJOP yang berbeda-beda baik bumi ataupun bangunan.

**Tabel 4.3** Penetapan NJOP Bumi dan Bangunan di Kecamatan Pasan Tahun 2014

No	Nama WP	Bumi			Bangunan				NJOP Bumi Bangunan (Rp)	Total dan
		Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP (Rp/m)	NJOP Bumi (Rp)	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP (Rp/m)		
1	A	414	82	48.000	19.872.000	302	19	1.833.00	553.566.000	573.438.000
2	B	345	81	64.000	22.080.000	93	23	823.000	76.539.000	98.619.000
3	C	429	83	36.000	15.444.000	96	26	505.000	48.480.000	63.924.000
4	D	1.742	89	5.000	8.710.000	63	25	595.000	37.485.000	46.195.000
5	E	624	84	27.000	16.848.000	40	26	505.000	20.200.000	37.048.000
6	F	957	92	1.700	1.626.900	45	27	429.000	19.305.000	20.931.900
7	G	325	85	20.000	6.500.000	40	25	595.000	23.800.000	30.300.000
8	H	252	81	64.000	16.128.000	42	28	365.000	15.330.000	31.458.000
9	I	300	86	14.000	4.200.000	36	24	700.000	25.200.000	29.400.000
10	J	414	83	36.000	14.904.000	150	22	968.000	145.200.000	29.424.000
11	K	204	84	27.000	5.508.000	30	24	700.000	21.000.000	26.508.000
12	L	225	85	20.000	4.500.000	40	27	429.000	17.160.000	21.660.000
13	M	230	82	48.000	11.040.000	20	29	310.000	6.200.000	17.240.000
14	N	210	86	14.000	2.940.000	20	28	365.000	7.300.000	10.240.000
15	O	102	85	20.000	2.040.000	20	27	429.000	8.580.000	10.620.000
Total					166.983.000				1.025.345.000	1.047.005.900

Sumber data: Data Dispenda, 2014

Berdasarkan data yang ada di dapat bahwa Kecamatan Pasan nilai jual objek pajak (NJOP) untuk Bumi (tanah) yang tertinggi ada di kelas 81 yaitu Rp 64.000/m<sup>2</sup>, dan kelas 82, 83, 84, 85, 86, 89 dan terakhir kelas paling rendah 92 dengan nilai jual objek pajaknya masing-masing yaitu Rp 48.000/m<sup>2</sup>, Rp 36.000/m<sup>2</sup>, Rp27.000/m<sup>2</sup>, Rp. 20.000/m<sup>2</sup>, Rp.14.000/m<sup>2</sup> dan Rp. 5.000/m<sup>2</sup> dan yang paling terendah NJOP-nya Rp.1.700/m<sup>2</sup> dengan luas tanah yang berbeda-beda. Dalam penetapan NJOP Bangunan di kecamatan Pasan sendiri NJOP tertinggi berada di kelas 19 sebesar Rp. 1.833.000/m<sup>2</sup> dan terendah berada di kelas 29 sebesar Rp. 310.000/m<sup>2</sup>. Setelah masing-masing nilai jual objek bumi dan bangunan di dapat, maka kita dapat melihat bahwa total NJOP keseluruhan yang tertinggi ada di wajib pajak A yaitu Rp. 573.438.000 dan terendah di wajib pajak O dengan total NJOP sebesar Rp. 10.620.00.

#### **Penetapan Nilai Jual Objek Pajak di Kecamatan Ratahan Timur**

Kecamatan Ratahan Timur juga merupakan salah satu Kecamatan yang memberikan Kontribusi cukup dalam hal penerimaan PBB.

**Tabel 4.4** Penetapan Nilai Jual Objek Pajak di Kecamatan Ratahan Timur Tahun 2014

No	Nama WP	Bumi				Bangunan				NJOP Bumi dan Bangunan (Rp)	Total dan (Rp)
		Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP (Rp/m)	NJOP (Rp)	Bumi Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP (Rp/m)	NJOP Bangunan (Rp)		
1	A	160	90	3.500	560.000	48	24	1.866.667	89.600.016	90.160.016	
2	B	1.750	85	20.000	35.000.000	36	27	429.000	15.444.000	50.444.000	
3	C	714	87	10.000	7.140.000	49	25	595.000	29.155.000	36.295.000	
4	D	525	84	27.000	14.175.000	36	27	429.000	15.444.000	29.619.000	
5	E	378	84	27.000	10.206.000	36	27	429.000	15.444.000	25.650.000	
6	F	230	87	10.000	2.300.000	30	25	595.000	17.850.000	20.150.000	
7	G	345	89	27.000	9.315.000	30	27	429.000	12.870.000	22.185.000	
8	H	520	84	27.000	14.040.000	65	24	700.000	4.550.000	18.590.000	
9	I	300	85	20.000	6.000.000	30	28	365.000	10.950.000	16.950.000	
10	J	136	85	20.000	2.720.000	30	27	429.000	12.870.000	15.590.000	
11	K	560	90	3.500	196.000	20	29	697.500	13.950.000	14.146.000	
12	L	324	87	10.000	3.240.000	30	28	365.000	10.950.000	14.190.000	
13	M	270	85	20.000	5.400.000	25	30	264.000	6.600.000	12.000.000	
14	N	50	83	36.000	1.800.000	20	26	505.000	10.100.000	11.900.000	
15	O	110	84	27.000	2.970.000	16	26	505.000	8.080.000	11.050.000	
Total						115.062.000			273.857.016	388.919.016	

Sumber Data :Data Dispenda, 2014

Berdasarkan data yang ada didapat bahwa NJOP bumi (tanah) di kecamatan Ratahan Timur memiliki kelas tertinggi yaitu 83 sebesar Rp 36.000/m<sup>2</sup>, disusul dengan kelas 84 Rp. 27.000. berbeda dengan NJOP Bangunan memiliki kelas tertinggi yaitu 24 sebesar 1.866.667/m<sup>2</sup> dan terendah di kelas 30 yaitu sebesar Rp. 264.000/m<sup>2</sup>. Dan sesuai dengan didapat total NJOP keseluruhan yang paling tinggi ada di wajib pajak A sebesar Rp. 90.160.016/m<sup>2</sup> dan terendah yaitu wajib pajak O dengan total NJOP sebesar Rp. 11.050.000/m<sup>2</sup>. Total NJOP inilah yang menjadi dasar perhitungan PBB.

#### **Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Ratahan**

Nilai jual objek pajak (NJOP) yang sebelumnya telah di tetapkan oleh masing-masing objek pajak di kecamatan Ratahan menjadi dasar perhitungan PBB. Dimana NJOP tersebut dikurangi dengan nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) dengan standar di Kabupaten Minahasa Tenggara 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) diman 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. Tabel dibawah ini merupakan perhitungan PPB di kecamatan Ratahan :

**Tabel 4.5** Perhitungan PBB di Kecamatan Ratahan Tahun 2014

Nama Wajib Pajak	NJOP Total Bumi dan Bangunan (Rp)	NJOPTK P (Rp)	NJOP untuk Penghitungan PBB (Rp)	% NJKP	NJKP (Rp)	PBB Terutang (Rp)
A	374.400.000	10.000.000	364.400.000	20%	72.880.000	364.400
B	304.092.000	10.000.000	294.092.000	20%	58.818.400	294.092
C	148.766.000	10.000.000	138.766.000	20%	27.753.200	138.766
D	119.098.000	10.000.000	109.098.000	20%	21.819.600	109.098
E	114.988.000	10.000.000	104.988.000	20%	20.997.600	104.988
F	110.984.000	10.000.000	100.984.000	20%	20.196.800	100.984
G	107.936.000	10.000.000	97.936.000	20%	19.587.200	97.936
H	65.562.000	10.000.000	55.562.000	20%	11.112.400	55.562
I	52.332.000	10.000.000	42.332.000	20%	8.466.400	42.332
J	38.686.000	10.000.000	28.686.000	20%	5.737.200	28.686
K	37.420.000	10.000.000	27.420.000	20%	5.484.000	27.420
L	36.102.000	10.000.000	26.102.000	20%	5.220.400	26.102
M	28.204.000	10.000.000	18.204.000	20%	3.640.800	18.204
N	25.390.000	10.000.000	15.390.000	20%	3.078.000	15.390
O	20.730.000	10.000.000	10.730.000	20%	2.146.000	10.730
Total						1.434.690

Sumber Data : Data Olahan

Berdasarkan tabel 4.5 Di atas kita dapat lihat bahwa perhitungan PBB yang tertinggi terdapat pada Wajib Pajak A yaitu sebesar Rp 364.400 dan di susul dengan objek pajak yang memiliki wajib pajak B dengan pembayaran PBB sebesar Rp. 294.092. Sedangkan yang paling rendah ada di wajib pajak O dengan pembayaran PBB sebesar Rp. 10.730.

**Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Pasan**

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan dikecamatan Pasan dapat di lihat pada tabel dibawah ini :



**Tabel 4.6** Perhitungan PBB di Kecamatan Ratahan Tahun 2014

Nama Wajib Pajak	NJOP Total Bumi dan Bangunan (Rp)	NJOPTKP (Rp)	NJOP untuk Penghitungan PBB (Rp)	% NJKP	NJKP (Rp)	PBB Terutang (Rp)
A	573.438.000	10.000.000	563.438.000	20%	112.687.600	563.438
B	98.619.000	10.000.000	88.619.000	20%	17.723.800	88.619
C	63.924.000	10.000.000	53.924.000	20%	10.784.800	53.924
D	46.195.000	10.000.000	36.195.000	20%	7.239.000	36.195
E	37.048.000	10.000.000	27.048.000	20%	5.409.600	27.048
F	31.458.000	10.000.000	21.458.000	20%	4.291.600	21.458
G	30.300.000	10.000.000	20.300.000	20%	4.060.000	20.300
H	29.424.000	10.000.000	19.424.000	20%	3.884.800	19.424
I	29.400.000	10.000.000	19.400.000	20%	3.880.000	19.400
J	26.508.000	10.000.000	16.508.000	20%	3.301.600	16.508
K	21.660.000	10.000.000	11.660.000	20%	2.332.000	11.660
L	20931900	10.000.000	10.931.900	20%	2.186.380	10.932
M	17.240.000	10.000.000	7.240.000	20%	1.448.000	7.240
N	10.620.000	10.000.000	620.000	20%	124.000	620
O	10.240.000	10.000.000	240.000	20%	48.000	240
Total						897.006

Sumber Data :Data Olahan

Berdasarkan pada tabel 4.6 di atas, dapat kita lihat bahwa perhitungan PBB yang tertinggi terdapat pada objek pajak yang dimiliki wajib pajak A yaitu sebesar Rp. 563.438 yang harus dibayar. disusul dengan objek pajak dimiliki wajib pajak B sebesar Rp.88.619 dan seterusnya. Dan yang paling rendah terdapat pada wajib pajak O sebesar Rp.240.

#### **Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Ratahan Timur**

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Ratahan Timur dapat di lihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 4.7** Perhitungan PBB di Kecamatan Ratahan Timur Tahun 2014

<b>Nama Wajib Pajak</b>	<b>NJOP Bumi dan Bangunan (Rp)</b>	<b>Total dan NJOPTK P (Rp)</b>	<b>NJOP untuk Penghitungan PBB (Rp)</b>	<b>% NJKP</b>	<b>NJKP (Rp)</b>	<b>PBB Terutang (Rp)</b>
A	90.160.016	10.000.000	80.160.016	20%	16.032.003	80.160
B	50.444.000	10.000.000	40.444.000	20%	8.088.800	40.444
C	36.295.000	10.000.000	26.295.000	20%	5.259.000	26.295
D	29.619.000	10.000.000	19.619.000	20%	3.923.800	19.619
E	25.650.000	10.000.000	15.650.000	20%	3.130.000	15.650
F	20.150.000	10.000.000	10.150.000	20%	2.030.000	10.150
G	22.185.000	10.000.000	12.185.000	20%	2.437.000	12.185
H	18.590.000	10.000.000	8.590.000	20%	1.718.000	8.590
I	16.950.000	10.000.000	6.950.000	20%	1.390.000	6.950
J	15.590.000	10.000.000	5.590.000	20%	1.118.000	5.590
K	14.146.000	10.000.000	4.146.000	20%	829.200	4.146
L	14.190.000	10.000.000	4.190.000	20%	838.000	4.190
M	12.000.000	10.000.000	2.000.000	20%	400.000	2.000
N	11.900.000	10.000.000	1.900.000	20%	380.000	1.900
O	11.050.000	10.000.000	1.050.000	20%	210.000	1.050
<b>Total</b>					<b>210.000</b>	<b>238.919</b>

Sumber Data : Data Olahan

Berdasarkan tabel 4.7 di atas dapat dilihat bahwa perhitungan PBB yang tertinggi terdapat pada objek pajak yang memiliki wajib pajak A yaitu sebesar Rp. 80.160 Dan disusul dengan objek pajak yang memiliki wajib pajak B dengan PBB yang harus dibayar sebesar Rp.40.444. dan yang paling terendah ada diwajib pajak O dengan pembayaran PBB sebesar Rp.1.050.

Setelah didapat hasil penetapan NJOP pada masing-masing kecamatan dapat dilihat bahwa semakin besar luas tanahnya maka NJOP bumi akan menyesuaikan yaitu semakin besar pula.

Namun hal ini juga dilihat dari letaknya strategis (berada di jalan utama) dan bisa menghasilkan nilai ekonomis. Walaupun luas tanahnya kecil, jika objek pajaknya berada di posisi yang strategis atau berada di pinggir jalan utama, dan memiliki nilai ekonomis dalam penggunaannya, kelas NJOP akan menyesuaikan dan dapat menjadi tinggi juga. Misalnya di Kecamatan Ratahan luas tanah Wajib Pajak A sebesar 447 m<sup>2</sup> memiliki kelas NJOP bumi 83 yaitu sebesar Rp. 36.000/m<sup>2</sup>, dimana pada wajib pajak lain misalnya wajib pajak K dengan luasnya hanya 323 m<sup>2</sup> dikenakan kelas yang sama yaitu 83 sebesar Rp. 36.000/m<sup>2</sup>. Hal seperti ini menjadikan penetapan NJOP Bumi semakin tinggi demikiannya dengan NJOP bangunan sehingga penerimaan PBB-nya juga tinggi.

Berbeda dengan objek pajak yang posisinya terletak di bagian yang kurang strategis juga tidak memiliki pemanfaatan ekonomis. Misalnya di Kecamatan Ratahan timur pada wajib pajak K dengan luas tanah sebesar 560m<sup>2</sup> memiliki kelas 90 yaitu hanya Rp.3.500/m<sup>2</sup>. Berbeda dengan Wajib Pajak E yang memiliki tanah dengan luas 378m<sup>2</sup>, kelas buminya 84 dengan NJOP-nya sebesar Rp.27.000/m<sup>2</sup>, sehingga penerimaan PBB-nya akan menyesuaikan dengan total NJOP secara keseluruhan Bumi dan Bangunan.

Penetapan NJOP yang telah ditetapkan akan menjadi dasar perhitungan PBB. Jika total NJOP bumi/bangunan tinggi, maka penerimaan PBB juga akan tinggi mengikuti besarnya NJOP. Demikian sebaliknya jika NJOP-nya rendah, penerimaan PBB juga akan rendah. Setelah melihat tiga kecamatan dalam penelitian ini, yaitu kecamatan Ratahan, Pasan, dan Ratahan Timur dimana kecamatan-kecamatan ini berada di pusat kota di Kabupaten Minahasa Tenggara, letaknya yang strategis dan menghasilkan nilai ekonomis.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) di 3 kecamatan Ratahan, Pasan, Ratahan Timur terhadap Penerimaan Pajak bumi dan bangunan di peroleh bahwa penerimaan PBB pertama berada pada kecamatan Ratahan sebesar Rp. 1.434.690, Kedua berada pada kecamatan Pasan sebesar Rp.897.006, dan yang ke tiga berada pada kecamatan Ratahan Timur sebesar Rp. 238.919.

## **5.KESIMPULAN**

Dari hasil penelitian dapat di ambil kesimpulannya adalah sebagai berikut :

1. Penetapan NJOP di kecamatan Ratahan, Pasan, dan Ratahan Timur memiliki klasifikasi atau penggolongan kelas yang bervariasi baik bumi dan bangunan. Kelas yang NJOP tertinggi di masing-masing kecamatan salah satunya dipengaruhi oleh letak objek pajaknya yang strategis atau berada di pinggir jalan utama dan disebabkan karena penggunaan objek pajak untuk usaha perekonomian seperti perdagangan, perkantoran, jasa umum, dan lain-lain. Sehingga memiliki kontribusi yang tinggi terhadap penerimaan PBB di Kabupaten Minahasa Tenggara.
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 ( SIMPD).
3. Dan berdasarkan hasil penelitian, yang diperoleh dari penerimaan PBB yang pertama pada Kecamatan Ratahan sebagai Ibu kota yang maju dengan penerimaan PBB sebesar Rp. 1.434.690,00, Kedua Kecamatan Pasan sebesar Rp. 897.006,00, dan yang ke Tiga Kecamatan Ratahan Timur yaitu sebesar Rp. 238.919,00.

Dari hasil penelitian dan kesimpulan diberikan saran adalah sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) di Kabupaten Minahasa Tenggara, Dinas Pendapatan Daerah perlu meningkatkan penilaian dan pengolahan data

- hususnya antara nilai jual objek pajak (NJOP) dengan harga jual yang terjadi pada masyarakat sehingga penetapan NJOP lebih relevan.
2. Kiranya penelitian ini dapat menjadi bahan acuan bagi penelitian selanjutnya, agar supaya Pajak Daerah khususnya di PBB akan lebih berkontribusi terhadap Dispenda Kab.Minahasa Tenggara, sehingga akan selalu ada perubahan di setiap tahun penerimaan PBB.
  3. Pemerintah sebaiknya mengontrol cara kerja terhadap instansi tersebut agar kedepannya lebih meningkat lagi kualitas kinerja seluruh pegawai di Dispenda Kab. Minahasa Tenggara.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Anastasia Diana, Lilis Setiawan. (2009). Perpajakan Indonesia. Andi. Yogyakarta.
- Iiyas Wirawan B, Burton Richard. (2013). Hukum Pajak : Teori, Analisis, Dan Perkembangannya. Edisi 6.Salemba Empat. Jakarta
- Lubis Irwanyah, Djuanda Gustin, Lubis Ardiansyah. (2010). Review Pajak Orang Prbadi dan OrangAsing. SalembaEmpat. Jakarta
- Mardiasmo. (2011). Perpajakan. Edisi Revisi. Andi. Jakarta
- Mardiasmo. (2009). Perpajakan. Edisi Revisi. Andi. Jakarta
- Muljono. (2009). Akuntansi Pajak. Andi. Yogyakarta.
- Novryadi.(2012). Penilaian Individual Objek Pajak PBB. Jakarta <http://novryadisidauruk.blogspot.com/2012/08/penilaian-individual-objek-pajak-pbb.html>.
- Diakses Mei, 05, 2015\_Ovelia.(2013). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya Terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Di Kota Manado (Studi kasus 4 Kecamatan).
- Rangian. (2014). Analisis Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Kelas Pada Kelurahan Tinoor Dua Kecamatan Tomohon Utara.
- Resmi Siti. (2012a). Perpajakan: Teori dan Kasus. Edisi 6. Salemba Empat. Jakarta
- Resmi Siti. (2012b). Perpajakan: Teori dan Kasus. Edisi 6. Salemba Empat. Jakarta
- Indrawan Rully, Yaniawati Poppy. (2014). Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran Untuk Manajemen Pembangunan dan Pendidikan. PT. Refika Aditama. Bandung
- Sugiyono. (2014). Penelitian kuantitatif Kualitatif dan R&D. Alfabeta. Bandung
- Sutedi. (2013). Hukum Pajak. Sinar Grafika. Jakarta
- Suprianto. (2013).Hukum Pajak Indonesia. Penerbit Graha Ilmu. Jakarta
- Waluyo. (2013). Perpajakan indonesia. Edisi 11. Salemba Empat. Jakarta
- Waluyo. (2011). Perpajakan Indonesia. Edisi 10. Penerbit Salemba Empat. Jakarta