

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak yang Berimplikasi pada Penerimaan PBB-P2 Kota Cilegon Tahun 2014-2018

Deasy Femayona Devi
Universitas Al-Khairiyah, Indonesia

deasy.eci2@gmail.com

Article History:

Received: 16-07-2023
Accepted: 04-08-2023
Publication: 25-10-2023

Cite this article as:

Devi, D. F. . Penetapan Nilai Jual Objek Pajak yang Berimplikasi pada Penerimaan PBB-P2 Kota Cilegon Tahun 2014-2018. Miftah : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, 1(2), 93–100.
<https://doi.org/10.61231/miftah.v1i2.126>

This is an Open Access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution License 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Corresponding Author :
deasy.eci2@gmail.com

Abstract: *The purpose of this study was to determine the determination of the sale value of tax objects as the basis for the imposition of PBB-P2 at the City of Cilegon, the level of effectiveness and contribution of the receipt PBB-P2 at the City of Cilegon, the factors can hamper the receipt of PBB-P2 at the City of Cilegon and efforts that can optimize the revenue PBB-P2. The method used in this research is descriptive qualitative method. The results showed that the Determination of the Sales Value of Tax Objects as the basis for the imposition of PBB-P2 in the City of Cilegon used a price comparison method which was conducted once a year. The level of effectiveness PBB-P2 in the city of Cilegon in 2014-2018 very effective, And the contribution of PBB-P2 in the city of Cilegon is still in the category of under-contributing the Regional Original Revenue.*

Keywords : *Rural and Urban Land and Building Taxes, , NJOP Determination, Effectiveness, Contribution, Local Own Revenue*

PENDAHULUAN

Saat ini, pajak merupakan sumber penerimaan yang utama dan potensial bagi negara dan salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Rara Hillary Manggalatung, 2019). Pajak Bumi dan Bangunan objeknya meliputi seluruh bumi (tanah) dan bangunan yang berada dalam wilayah negara Indonesia. Pada tahun 2014 Pajak Bumi Bangunan terdapat pengalihan pengelolaan pajak yang awalnya semua Pajak Bumi Bangunan di kelola ke pusat menjadi kedaerah untuk Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sedangkan Pajak Bumi Bangunan Perkebunan, Perhutanan, dan Perkotaan (PBB-P3) tetap dikelola pusat. Dasar penetapan untuk menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Suparmono dan Theresia Woro Damayanti, 2010 ; Siti Resmi, 2019).

Pemerintah melalui Kementerian Keuangan menerbitkan Pedoman Penilaian Bumi dan/atau Bangunan dalam rangka membantu Pemerintah Daerah menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Darwin, 2013; Josep, 2018). Melalui pedoman yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 208/PMK.07/2018 tersebut, Kemenkeu berharap Pemda dapat menetapkan NJOP

dengan lebih relevan dan reliable. Pasal 79 Undang – Undang (UU) Nomor 28 Tahun 2009 mengamanatkan NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2 yang besarnya ditetapkan oleh Kepala Daerah setiap tiga tahun. Kecuali, untuk objek tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya. Namun, kemenkeu menilai sebagian besar pemda kesulitan menetapkan NJOP dan masih menggunakan NJOP yang belum dimutakhirkan (Saputro, 2014) Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penetapan nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan PBB-P2 di Kota Cilegon, tingkat efektivitas dan tingkat kontribusi penerimaan PBB-P2 di Kota Cilegon, faktor-faktor yang dapat menghambat dalam PBB-P2 pada Kota Cilegon dan upaya-upaya yang dapat mengoptimalkan Penerimaan PBB-P2.

METODE

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kualitatif. Metode kualitatif adalah metode penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi dan tindakan, secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khususnya yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. (Moleong, 2017 : 6) Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan data kualitatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data merupakan cara yang dilakukan Penulis untuk mengungkap atau menjangkau informasi kuantitatif dari responden sesuai lingkup penelitian. Dalam studi lapangan ini penelitian dilakukan dengan tiga cara, yaitu Wawancara, Observasi, Analisis Dokumen (Ulum M, 2013 ; Ulum M, 2020, Ulum, M. , & Mun'im, A. , 2023)

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain sehingga mudah difahami, dan semuanya dapat diinformasikan kepada orang lain. Adapun penelitian ini akan menjelaskan ; Prosedur penetapan Nilai Jual Objek Pajak pada Kota Cilegon, Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan, Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kota Cilegon, dan Skema Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada BPKAD Kota Cilegon.

HASIL DAN PEMBAHASAN

. Data penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan P2 tahun 2014 – 2018 yang diperoleh dari kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) sebagaimana dalam Tabel 1.

Tabel 1 Data Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan P2 Kota Cilegon Tahun 2014 - 2018

Tahun	Anggaran	Realisasi
2014	62.000.000.000	63.906.293.678
2015	63.500.000.000	65.622.194.696
2016	65.000.000.000	65.879.241.064
2017	80.000.000.000	77.746.581.275
2018	83.500.000.000	81.919.131.240

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan P2 yang di tetapkan atau dianggarkan pemerintah Kota Cilegon terus meningkat dari tahun ke tahunnya mulai dari tahun 2014 yaitu sebesar Rp. 62.000.000,- sampai dengan tahun 2018 sebesar Rp. 83.500.000,-. Dapat dilihat pula pada jumlah realisasi setiap tahunnya, pemerintah mampu merealisasikan sesuai anggaran atau yang ditetapkan pada tahun 2014 – 2016 namun mengalami tidak terealisasi nya anggaran yang telah di tetapkan pada tahun 2017 – 2018.

Data target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah tahun 2014 – 2018 yang diperoleh dari kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) sebagaimana pada tabel 2.

Tabel 2 Data Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Tahun 2014 – 2018

Tahun	Anggaran	Realisasi
2014	400.964.786.886	467.940.149.677
2015	515.847.612.248	579.585.574.661
2016	563.851.613.135	567.671.194.175
2017	763.970.990.417	652.084.326.149
2018	773.418.732.423	578.335.346.296

Penerimaan Pendapatan Asli Daerah diatas merupakan penggabungan dari pajak daerah, pendapatan retribusi daerah, pendapatan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang disahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Dari tabel tersebut bisa dilihat bahwa PAD yang di tetapkan atau dianggarkan pemerintah Kota Cilegon terus meningkat dari tahun ke tahunnya mulai dari tahun 2014 yaitu sebesar Rp. 400.964.786.886,- sampai dengan tahun 2018 sebesar Rp.773.418.732.423,-. Dapat dilihat pula pada jumlah realisasi setiap tahunnya, pemerintah mampu merealisasikan sesuai anggaran atau yang ditetapkan pada tahun 2014 – 2016 namun mengalami tidak terealisasi nya anggaran yang telah di tetapkan pada tahun 2017 – 2018.

Berdasarkan pasal 79 ayat (1) dan penjelasan UU No 28 Tahun 2009, penetapan NJOP dapat dilakukan dengan pendekatan data pasar atau perbandingan harga, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan, serta untuk penetapan NJOP dilakukan setiap tiga tahun sekali namun untuk objek tertentu ditetapkan 1 tahun sekali. Pada Kota Cilegon menetapkan NJOP dengan menggunakan pendekatan data pasar atau perbandingan harga dan penentuan NJOP dilakukan 1 tahun sekali. Dan dalam penetapan NJOP Kota Cilegon merujuk pada pedoman umum pengelolaan PBB P2 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Perimbangan Keuangan tahun 2014 yang kemudian di keluarkan Kembali khusus untuk pedoman penilaian Pajak Bumi dan Bangunan P2 pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 208/PMK.07/2018.

Tingkat efektivitas penerimaan PBB P2 dihitung berdasarkan hasil yang dicapai dengan target yang ditentukan. Semakin besar tingkat efektivitas penerimaan PBB P2, dapat dikatakan kinerja aparaturnya penegak pajak telah maksimal atau efektif dalam upaya mengoptimalkan penerimaan PBB P2 tersebut. Demikian pula sebaliknya, semakin kecil tingkat efektivitas yang dicapai maka kinerja aparaturnya penegak pajak kurang maksimal. Berdasarkan hal tersebut diperlukan persiapan yang baik dan matang yang akan membuat besarnya pendapatan dan efektivitas penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan Cilegon menunjukkan bahwa pada tahun 2014 – 2016 Sangat Efektif, namun pada tahun 2017 – 2018 Efektif. Sehingga disimpulkan sudah efektif namun kurang optimal pada tahun 2017 – 2018 sebagaimana pada tabel 3.

Tabel 3 Perhitungan Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan P2 Tahun 2014 – 2018

Tahun	Target	Realisasi	Efektivitas	Interprestasi
2014	62.000.000.000	63.906.293.678	103,07%	Sangat Efektif
2015	63.500.000.000	65.622.194.696	103,34%	Sangat Efektif
2016	65.000.000.000	65.879.241.064	101,35%	Sangat Efektif
2017	80.000.000.000	77.746.581.275	97,18%	Efektif
2018	83.500.000.000	81.919.131.240	98,11%	Efektif

Kontribusi dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan oleh pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap besarnya pendapatan asli daerah. Jika potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan semakin besar dan pemerintah daerah dapat mengoptimalkan sumber penerimaannya dengan meningkatkan target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang berlandaskan potensi sesungguhnya, hal ini dapat meningkatkan total hasil dana perimbangan. Sehingga akan mengurangi ketergantungan pemerintah daerah kepada pemerintah pusat. untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan. Adapun perhitungan kontribusi pajak bumi dan bangunan P2 Tahun 2014 – 2018 sebagaimana pada tabel 4

Tabel 4 Perhitungan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan P2 Tahun 2014 – 2018

Tahun	Realisasi PBB-P2	Realisasi PAD	Kontribusi	Interpretasi
2014	63.906.293.678	467.940.149.677	13,66%	Kurang
2015	65.622.194.696	579.585.574.661	11,32%	Kurang
2016	65.879.241.064	567.671.194.175	11,61%	Kurang
2017	77.746.581.275	652.084.326.149	11,92%	Kurang
2018	81.919.131.240	578.335.346.296	14,16%	Kurang

Perhitungan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan P2 Kota Cilegon menunjukkan bahwa pada tahun 2014 – 2018 kurang. Karena kurangnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, sosialisasi yang belum merata sehingga kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 – 2018 belum memberikan kontribusi yang baik terhadap Pendapatan Asli Daerah yang diterima.

Kendala BPKAD Kota Cilegon Dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan PBB P2 Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa kendala atau faktor penghambat BPKAD dalam mengoptimalkan penerimaan dari sektor PBB P2 adalah sebagai berikut:

1. Data wajib pajak tidak sesuai dengan sertifikat atau tidak sesuai kondisi lapangan.
2. Wajib pajak yang tidak membayar karena tidak tersampainya SPPT wajib pajak.
3. Wajib pajak yang tidak mau membayar karena merasa terbebani dengan tarif yang dikenakan atau tidak percaya dengan pegawai pajak.
4. Wajib pajak tidak mengetahui tata cara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa upaya-upaya yang dilakukan BPKAD Kota Cilegon sebagai strategi optimalisasi penerimaan PAD dari sektor Pajak Daerah khususnya PBB P2 adalah sebagai berikut:

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa upaya-upaya yang dilakukan BPKAD Kota Cilegon sebagai strategi optimalisasi penerimaan PAD dari sektor Pajak Daerah khususnya PBB P2 adalah sebagai berikut:

1. Melakukan penilaian atau pendataan ulang secara massal secara menyeluruh tanpa terkecuali.
2. Memperbaiki sistem penyaluran SPPT kepada Wajib Pajak.
3. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat melalui media cetak dan elektronik.
4. Penambahan 2 UPTD pajak Daerah di tahun 2016 sehingga jumlah UPTD saat ini sebanyak 4 UPTD yang dimana setiap UPTD memegang 2 Kecamatan.

5. Menambah jaringan untuk Kerjasama dalam menampung atau menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
6. Pengecekan otomatis Pajak terutang dengan menggunakan SMS ke call center BPKAD.

KESIMPULAN

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan P2 Kota Cilegon menggunakan metode perbandingan harga yang dilakukan setiap 1 tahun sekali berdasarkan penilaian massal serta diproses dengan menggunakan SISMIOIP. Analisis rata-rata tingkat efektivitasnya di tahun 2014-2018 dalam kategori sangat efektif yaitu 100,61%, dan analisis Kontribusi mengalami naik turun yaitu pada tahun 2015 mengalami penurunan yaitu sebesar 11,32% dan mengalami peningkatan kembali pada tahun 2016 – 2018 yaitu 11,32%, 11,61%, 11,92%, dan 14,16%. Diharapkan pada program selanjutnya diadakan mobiling (mobil keliling) sebagai upaya petugas pajak dalam menjemput bola dan sebagai upaya dalam sosialisasi ke masyarakat dan bekerjasama dengan pihak-pihak terkait seperti UPTD, Kecamatan, Kelurahan, RW dan juga RT agar tersebarnya informasi dan kesadaran untuk membayar PBB secara menyeluruh.

DAFTAR PUSTAKA

- Abuyamin, Oyok Bin H. Abas Z, 2016 .Perpajakan. Cetakan Pertama. Mega Rancage Press. Bandung.
- Adelina, R. (2013). Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik. *Jurnal Akuntansi Unesa*, 1(2), 1-19.
- B. Ilyas, Wirawan, Rudy Suhartono. 2013. Perpajakan. Edisi 2. Mitra Wacana Media. Jakarta.
- Budi, Prianto. 2017. Modul Kursus Sertifikasi Konsultan Pajak A&B. Edisi 2017. Jakarta.
- Darwin. 2013. Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktis. Edisi 2. Mitra Wacana Media. Jakarta.
- Deviantari, U. W., Budisusanto, Y., & Fadila, E. N. (2016). Analisa Perbandingan Nilai Tanah Dengan NJOP Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB (Studi Kasus: Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura). *Geoid*, 12(1), 10-14.
- Hartati, Neneng. 2015. Pengantar Perpajakan. Cetakan I. Bandung.
- Manggalatung, R. H., Sabijono, H., & Afandi, D. (2019). Analisis Sistem dan Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Toraja Utara. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 7(2)..

- Napitupulu, L. S., & Budiarmo, N. (2015). Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai pajak daerah dan implikasinya terhadap pencatatan akuntansi pada Pemerintah Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 3(1).
- Kasirin. 2012. *Perpajakan*. Cetakan I. Dinas Pendidikan Provinsi Banten. Serang.
- Mardiasmo. 2015. *Perpajakan*. Edisi Revisi. CV Andi Offset. Yogyakarta.
- Mardiasmo. 2018. *Perpajakan*. Edisi 2018. CV Andi Offset. Yogyakarta.
- Moleong. 2017. *Metode Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi, Remaja Rodakarya. Bandung.
- Muntuan, A. P. (2016). Analisis Official Assesment System (Penentuan Besarnya Pajak Terhutang) Pbb Di Kelurahan Kendis Tondano Timur. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(2).
- Patara, W., & Tinangon, J. J. (2016). Analisis Kontribusi, Efektivitas Dan Perhitungan Pbb-P2 Berdasarkan Njop Pada Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan Dan Aset Kabupaten. Minahasa Selatan. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(1).
- Resmi, Siti . 2019. *Perpajakan Teori & Kasus*. Edisi 11 | Buku 1. Salemba Empat. Jakarta.
- Resmi, Siti. 2015. *Perpajakan Teori & Kasus*. Salemba Empat. Edisi 8 | Buku 2. Jakarta.
- Saputro, R., Sudjana, N., & Azizah, D. F. (2014). Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Pbb P2) terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD)(Studi pada Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya). *Jurnal Mahasiswa Perpajakan*, 2(1), 1-10.
- Subadriyah.2017. *Pajak Penghasilan*. Cetakan I. Yogyakarta.
- Sugiono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta. Bandung.
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Cetakan ke-22. Alfabeta. Bandung.
- Sujarweni, V. Wiratna. *Metodologi Penelitian*. Pustakabarupress. Yogyakarta.
- Supramono, S. E., & SE, T. W. D. (2010). *Perpajakan Indonesia-mekanisme dan perhitungan*. Penerbit Andi.
- Undang - Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- Ulum, M. (2013). *Mahir Analisa Data SPSS Statistical Product, Service Solution*. *Ghaneswara Yogyakarta*.
- Ulum, M. (2020). *Basic Statistic With Statistical Package for Social Sciences*. CV *Pustaka Ilalang Lamongan*.

Ulum, M. ., & Mun'im, A. . (2023). Leadership and Performance of Teachers and Employees of SMK Sunan Drajat Lamongan. *Multidisciplinary Journal of Education , Economic and Culture*, 1(1), 1–12. <https://doi.org/10.61231/mjeec.v1i1.48>