

## ANALISIS PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) ATAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Ratna Sari  
Universitas Muslim Indonesia  
[ratna.sari@umi.ac.id](mailto:ratna.sari@umi.ac.id)

### Abstract

Pajak Properti adalah salah satu pajak yang dikelola oleh pemerintah setempat, karena sebagian besar pendapatannya adalah daerah pendapatan, antara lain juga digunakan untuk penyediaan fasilitas yang dinikmati oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Basis pajak bumi dan bangunan adalah nilai kena pajak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penentuan nilai kena pajak terhadap pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Sidrap. Objek penelitian ini adalah tiga Kabupaten Sidenreng Rappang di Kecamatan Baranti, Kecamatan Kulo, dan Kecamatan Panca Rijang. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan metode dokumentasi. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif komparatif. Berdasarkan hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa ketiga kecamatan tersebut yaitu kecamatan Baranti, Kulo dan Panca Rijang di mana distrik terletak di Kabupaten Sidrap, lokasi strategis dan menghasilkan nilai ekonomi. Jadi itu memiliki kontribusi yang tinggi terhadap penerimaan di Kabupaten Sidrap. Departemen Pendapatan adalah bertanggungjawab untuk menentukan nilai jual objek pajak perlu meningkatkan penilaian dan pengelolaan data, terutama antara nilai jual dari harga jual objek pajak yang terjadi di masyarakat agar tekadnya lebih relevan.

Kata Kunci: Penentuan Nilai Jual Objek Pajak, Pajak Properti

### Abstract

*Property Tax is one of the taxes managed by the local government, because most of the revenue is regional revenue, among others, it is also used for the provision of facilities enjoyed by the central government and local governments. The tax base of land and buildings is taxable value. The purpose of this study is to analyze the determination of taxable value of land and building tax in Sidrap Regency. The object of this study is three Sidenreng Rappang Districts in Baranti District, Kulo District, and Panca Rijang District. The data collection technique in this study is by documentation method. This study used a comparative descriptive method. Based on the results of the study, researchers concluded that the three sub-districts are Baranti, Kulo and Panca Rijang sub-districts where the districts are located in Sidrap Regency, strategically located and generate economic value. So it has a high contribution to the acceptance in Sidrap District. The Department of Revenue is responsible for determining the selling value of tax objects needs to improve the assessment and management of data, especially between the selling value of the selling price of tax objects that occur in the community so that its determination is more relevant.*

*Keywords: Determination of Sale Value of Tax Objects, Property Tax*

## PENDAHULUAN

Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu negara dalam pembiayaan pembangunan yaitu menggali sumber daya yang berasal dari dalam negeri berupa pajak (Mardiasmo, 2018). Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama. Pajak sebagai salah satu sumber pendapatan utama yang diperoleh dari sumber dana dalam negeri, merupakan iuran rakyat untuk kas negara yang tidak mendapat balas jasa secara langsung dalam pembiayaan pembangunan. Salah satu pendapatan pajak pemerintah adalah dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), seperti pajak – pajak yang lain yang jumlahnya selalu mengalami pertambahan, pemerintah juga mengharapkan terjadinya peningkatan jumlah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada setiap tahunnya (Imbing, 2013). Jumlah Pajak Bumi dan Bangunan terhutang yang harus

dibayar oleh wajib pajak dipengaruhi oleh besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan, sedangkan penentuan Nilai Jual Objek Pajak untuk kelas tanah didasarkan pada nilai pasar dan penentuan kelas bangunan berdasar pada biaya untuk mendirikan bangunan tersebut. Dengan ketentuan ini maka setiap tahun penilaian Nilai Jual Obyek Pajak akan mengalami peningkatan (Purnomo & Sabijono, 2016). Ada banyak faktor yang mempengaruhi antara lain adanya penambahan fasilitas – fasilitas di sekitar Bumi dan Bangunan seiring dengan kemajuan perkembangan suatu Kota atau Daerah itu semua akan berdampak bagi kepentingan nilai pasar tanah dan bangunan suatu Kota atau Daerah. Pesatnya perkembangan di suatu daerah akan menyebabkan harga tanah dan bangunan menjadi mahal (Monding & Pusung, 2017).

Perbedaan harga tanah bangunan yang semakin mahal akan berdampak pada jumlah PBB yang semakin meningkat, ini disebabkan karena penetapan NJOP (Wenur et al., 2021; Wisnumurti, 2019). Sesuai dengan Pasal 79 ayat (2) Undang-undang 28 Tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah. Ayat (3) bahwa penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah. Penetapan NJOP di Kabupaten Sidrap yang merupakan pemasok beras terbesar di Sulawesi Selatan 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 Baranti, Kulo, dan Panca Rijang banyak di dominasi dengan penghasilan beras dan telur, serta memiliki kegiatan-kegiatan yang memberikan nilai ekonomis yang cukup tinggi.

Penerimaan pajak di Kabupaten Sidrap di lakukan di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA). Hingga kini realisasi penerimaan sektor PBB SIDRAP sudah berada pada kisaran Rp. 5,3 miliar dengan persentase 28,68%. Dan pajak bersumber dari pajak yang dikelola provinsi terdiri dari Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB), Pajak Air Permukaan (PAP), Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB) dan Pajak Rokok. Meski dikelola provinsi, pemerintah Kabupaten Sidrap tetap mendapatkan Dana Bagi Hasil (DBH).

Kabupaten Sidrap memiliki 11 Kecamatan dan 105 kelurahan dengan luas wilayah 2.506,19 km<sup>2</sup> serta jumlah penduduk sebesar 264.955 jiwa. Data ini dapat digunakan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan penerimaan daerah khususnya dari Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu peneliti hanya memilih 3 kecamatan yaitu Kecamatan Baranti, Kulo, dan Panca Rijang, karena letak objek pajak yang strategis dengan dominasi kegiatan perekonomian, yang berpotensi Nilai Jual Objek Pajak nya dan terjangkau oleh peneliti dan karena juga banyak aktifitas ekonomi dan padatnya bangunan-bangunan juga kantor daerah maupun swasta.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Watak, 2015) dengan judul Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tiga kecamatan memiliki penetapan NJOP tinggi. Dikarenakan letak objek pajak yang strategis dengan dominasi kegiatan perekonomian. Penelitian lain yang dilakukan oleh (Tawas, 2015) dengan judul Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kotamobagu. Hasil dari penelitian tersebut adalah Penetapan NJOP setiap kecamatan di Kota Kotamobagu bervariasi, salah satunya disebabkan karena letak dan posisi objek pajak yang strategis seperti berada dekat jalan utama. Penetapan NJOP yang tinggi menyebabkan penerimaan PBB juga meningkat. Nilai jual objek pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, oleh karena itu mengingat pentingnya penetapan NJOP terhadap penerimaan

PBB, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah, untuk mengetahui penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sidrap yang ada di tiga kecamatan yaitu Kecamatan Baranti, Kecamatan Kulo dan Kecamatan Panca Rijang.

Berdasarkan UU KUP No 28 tahun 2007 pasal 1 ayat 1 pengertian Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Adapun definisi pajak yang dikemukakan oleh Mardiasmo (2018) menyatakan bahwa pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, dimaksudkan untuk membiayai pengeluaran pemerintah. Sebagaimana diketahui ciri – ciri yang melekat pada pengertian pajak dari berbagai definisi, terlihat adanya dua fungsi pajak menurut Mardiasmo (2018) yaitu: 1. Fungsi Penerimaan (budgetair), pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran – pengeluarannya. 2. Fungsi Mengatur (regulerend), pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi.

Baisaku (2021) menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak, maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah obyeknya, dan oleh karena itu keadaan status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. Berdasarkan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994, Pajak Bumi dan Bangunan adalah merupakan pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan. Berdasarkan pengertian tersebut maka Pajak Bumi dan Bangunan dapat disimpulkan sebagai “Pajak Negara yang dikenakan terhadap Bumi dan Bangunan. Prinsip pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan ini adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum, keadilan dan kesederhanaan serta ditunjang oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran pajak.

Berdasarkan Undang – Undang No.12 Tahun 1994 Pasal 4 yang menjadi subyek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan memperoleh manfaat atas bumi dan memiliki, menguasai, dan memperoleh manfaat atas bangunan, yang meliputi antara pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai dan penyewa. Jika suatu subyek pajak belum diketahui secara pasti siapa wajib pajaknya. Maka yang menjadi wajib pajak dapat ditunjuk oleh Dirjen Pajak (Gani et al., 2017; Wardana, n.d.). Beberapa ketentuan khusus tentang siapa saja yang menjadi subyek pajak dalam hal ini adalah: a. Jika suatu subyek pajak memanfaatkan dan menggunakan Bumi dan Bangunan milik orang lain bukan karena suatu hak berdasarkan Undang – Undang atau bukan karena perjanjian, maka subyek pajak yang memnafaatkan atau menggunakan bumi atau Bangunan ditetapkan sebagai wajib pajak. b. Suatu obyek pajak yang masih dalam sengketa kepemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan obyek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak. c. Subyek pajak dalam waktu yang lama berada diluar wilayah obyek pajak, sedang untuk merawat obyek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak (Ruliana, 2014a).

Berdasarkan Undang – Undang No. 12 Tahun 1994 Pasal 2 yang menjadi obyek pajak adalah Bumi dan Bangunan. Bumi adalah permukaan Bumi dan Tubuh Bumi yang ada di bawahnya. Permukaan Bumi meliputi Tanah dan Perairan pedalaman serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah kontruksi tehnik yang ditanam atau

diletakkan secara tetap pada Tanah dan Perairan untuk Tempat Tinggal, Tempat Usaha dan Tempat yang sewakan. Sesuai Undang – Undang No. 12 Tahun 1994 yang termasuk pengertian Bangunan adalah konstruksi tehnik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan, seperti jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan (Hotel, Pabrik, dan Emplasemennya) yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut : Jalan Tol, Kolam Renang, Pagar Mewah, Tempat Olah Raga, Galangan Kapal, dermaga, Tempat Mewah, Tempat Penampungan / Kilang Minyak / Air dan Gas, Pipa Minyak, Fasilitas Lain yang memberikan manfaat (Nurzaman, 2018; Yunarti & Wilopo, 2016).

Untuk menentukan besarnya nilai Bumi, Obyek Pajak diklasifikasikan. Klasifikasi bumi adalah pengelompokan nilai jual Rata – Rata atas permukaan Bumi berupa Tanah yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang (Ambarita et al., 2016; Arifien et al., 2021). Menteri Keuangan menentukan klasifikasi atas besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan keputusan Menteri Keuangan No.150/PMK.03/2010. Faktor – Faktor yang harus diperhatikan dalam klasifikasi Bumi dan Tanah adalah: a. Letak yaitu lokasi dimana obyek tersebut berada, seperti ditengah kota yang penuh fasilitas atau di dalam kampung yang jauh dari fasilitas. b. Peruntukan lahan yaitu akan difungsikan untuk apa obyek pajak tersebut seperti untuk perumahan sederhana atau untuk kegiatan bisnis. c. Pemanfaatan yaitu kegunaan dari obyek pajak tersebut seperti untuk sawah, dan ladang. d. Kondisi lingkungan yaitu merupakan keadaan obyek pajak terhadap kondisi sosial disekitarnya.

Berdasarkan pasal 1 ayat (3) menentukan bahwa NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pengganti (Haryanti et al., 2020; Zandroto, 2018). Dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 12 TAHUN 1985 dan UU No. 12 tahun 1994 yang dimaksud dengan: a. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. b. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut. c. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.

Yang di jadikan dasar untuk pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Obyek Pajak. NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan Setiap Tiga Tahun. Namun untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun (Pasal 6 Ayat (1) UU PBB) (Laely & Titiek, 2018; Ruliana, 2014b). Pada umumnya NJOP itu tidak terlalu cepat perubahannya kecuali apabila terjadi perubahan kategori atau klasifikasi, umpamanya Tanah Kebun atau Tanah Pengembala menjadi Tanah Perindustrian atau Tanah Pemukiman. Walaupun NJOP PBB ditetapkan tiga tahun sekali, tetapi surat pemberitahuan Pajak Terhutang dikenakan setiap Tahun dari NJOP ditetapkan NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) dengan menerapkan persentase yang berkisar antara 20% sampai 100% yang setiap kali ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah (Lubis & Saragih, 2017; Saprudin & Mahmud, 2019). Berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 46 Tahun 1985 Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam pasal 6 ayat (3) dan (4), ditetapkan secara

pasti sebesar 20% dari nilai obyek jual pajak ( $NJKP = 20\% \times NJOP$ ). Menurut PP No. 74 Tahun 1998, Persentase NJKP ditetapkan sebesar 40% dan 20%. Perbedaan persentase ini dimaksudkan untuk memberikan progresivitas sehingga dapat dirasakan adil bagi wajib pajak.

## METODE PENELITIAN

Jenis data yang akan di gunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, data ini disajikan dalam bentuk angka-angka berupa nilai penetapan Nilai Jual Objek Pajak terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sidrap. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, dimana data ini diperoleh secara tidak langsung atau melalui perantara baik melalui buku dan dokumen. Dalam hal ini peneliti mengumpulkan data dengan cara berkunjung ke Kantor Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Sidrap. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pengumpulan data dengan dokumentasi. Dokumentasi yaitu sebuah cara yang dilakukan dengan cara menyalin laporan atau data catatan yang diperlukan dengan menggunakan data yang akurat dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sidrap. Dalam artian umum dokumentasi merupakan sebuah pencarian, pengumpulan, penguasaan dan penyediaan dokumen. Data yang dikumpulkan adalah data penetapan Nilai Jual Objek Pajak terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sidrap.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif komparatif, 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 terjadi atau munculnya fenomena tertentu. Metode ini menggunakan Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach), pendekatan data pasar yang dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian. Langkah-langkah yang diperlukan dalam metode ini adalah: 1. Tahap pengumpulan data. 2. Tahap analisa data. 3. Tahap penyesuaian.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Hasil Analysis

Dalam penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) di Kabupaten Sidenreng Rappang terdapat beberapa kelas NJOP dengan nilai NJOP (Rp/m) untuk bumi dan bangunan yang sangat bervariasi yang disesuaikan dengan nilai penetapannya. Pada tabel 1 berikut disajikan kelas dan nilai penetapan NJOP di kabupaten sidrap untuk semua kecamatan, khususnya pada kecamatan Panca Rijang, Kulo dan Baranti yang masuk dalam objek penelitian ini.

**Tabel 1. Daftar NJOP Bumi Kabupaten Sidenreng Rappang**

Kelas	NJOP (Rp/m)
78	128,000
79	103,000
80	82,000
81	64,000
82	48,000
83	36,000

84	27,000
85	20,000
86	14,000
87	10,000
88	7,150

Sumber: Dispenda Kab. Sidenreng Rappang

**Tabel 2. Daftar NJOP Bangunan Kabupaten Sidenreng Rappang**

Kelas	NJOP (Rp/m)
21	1,200,000
22	968,000
23	823,000
24	700,000
25	595,000
26	505,000
27	429,000
28	365,000
29	310,000
30	264,000

Sumber: Dispenda kab. Sidenreng Rappang

Berdasarkan tabel 1 dan 2 menunjukkan bahwa pada penetapan NJOP Bumi kelas paling tinggi adalah kelas 078 dengan nilai penetapannya Rp. 128.000, -, kemudian 079 dengan nilai penetapannya Rp. 103.000, sampai dengan kelas 88 dengan nilai penetapannya Rp. 7.150, -. berbeda dengan penetapan NJOP Bangunan yang cenderung tinggi, seperti yang terlihat pada kelas 021 dengan Nilai NJOP Rp. 1.200.000, - kelas 022 dengan Nilai penetapan NJOP Rp. 968.000, berbeda dengan NJOP bumi, pada NJOP Bangunan cenderung lebih tinggi, yang pada dasarnya bangunan mempunyai nilai penyusutan sedangkan Bumi tidak memiliki nilai penyusutan.

### Penetapan Nilai jual objek pajak (NJOP) kecamatan Panca Rijang

Dalam penetapan nilai jual objek pajak pada kecamatan Panca Rijang sangat ditentukan oleh letak strategis wajib pajak tersebut, seperti halnya wajib pajak memiliki lokasi yang sangat dekat dengan pusat keramaian, perdagangan, pusat pemerintahan, dan jalan poros kabupaten. pada kecamatan Panca Rijang dengan jumlah penduduk yang cukup besar atau berjumlah 28.195 jiwa. dengan luas wilayah 3.402 m2. memiliki beberapa pusat perdagangan yang cukup mendorong perekonomian kabupaten sidrap. Berdasarkan data yang ada, NJOP bumi (tanah) di Kecamatan Rinjang memiliki kelas yang sangat bervariasi. yang disajikan dalam tabel 3 berikut.

**Tabel 3. NJOP Kecamatan Panca Rijang**

No	Bumi					Bangunan					
	WP	Luas (m2)	Kelas	NJOP (rp/m)	Total NJOP	WP	Luas (m2)	Kelas	NJOP (rp/m)	Total NJOP	NJOP PBB
1	A	93	84	27,000	2,511,000	A	26	27	429,000	11,154,000	13,665,000
2	B	213	82	48,000	10,224,000	B	37	27	429,000	15,873,000	26,097,000

Bumi						Bangunan					
3	C	114	86	14,000	1,596,000	C	28	28	365,000	10,220,000	<b>11,816,000</b>
4	D	68	82	48,000	3,264,000	D	36	25	595,000	21,420,000	<b>24,684,000</b>
5	E	94	86	14,000	1,316,000	E	35	23	823,000	28,805,000	<b>30,121,000</b>
6	F	112	86	14,000	1,568,000	F	24	29	310,000	7,440,000	<b>9,008,000</b>
7	G	68	78	128,000	8,704,000	G	32	23	823,000	26,336,000	<b>35,040,000</b>
8	H	230	78	128,000	29,440,000	H	36	26	505,000	18,180,000	<b>47,620,000</b>
9	I	69	82	48,000	3,312,000	I	32	24	700,000	22,400,000	<b>25,712,000</b>
10	J	214	88	7,150	1,530,100	J	30	29	310,000	9,300,000	<b>10,830,100</b>

Sumber: Dispenda Kab. Sidenreng Rappang

Berdasarkan tabel 3 menunjukkan bahwa kelas tertinggi pada NJOP bumi adalah kelas 078 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebesar Rp. 128.000, -/m<sup>2</sup>. dengan kelas terendah adalah kelas 088 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebesar Rp. 7.150, -/m<sup>2</sup>. sedangkan pada penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bangunan yang sangat bervariasi pula, Hal ini dikarena kondisi dan bentuk dari bangunan itu sendiri, dimana dengan NJOP kelas tertinggi adalah kelas 023 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebesar Rp. 823,000, -/m<sup>2</sup> dan nilai terendah adalah kelas 029 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebesar Rp. 310,000, -/m<sup>2</sup>.

Pada tabel 3 menunjukkan bahwa nilai jual objek pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB) adalah wajib pajak H sebesar Rp. 47,620,000, dengan luas tanah 230 m<sup>2</sup> dengan kelas 078 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi sebesar Rp. 128.000/m<sup>2</sup>, dan kelas 026 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) bangunan sebesar Rp. 505,000/m<sup>2</sup>. jika dibandingkan dengan wajib pajak F yang memiliki NJOP BB sebesar Rp. 9,008,000 dengan kelas 086 nilai jual objek pajak (NJOP) bumi sebesar Rp. 14.000, dan kelas 029 dengan NJOP bangunan sebesar Rp. 310,000. pada wajib pajak F jika dibandingkan dengan wajib pajak H, luas tanah yang dimiliki oleh wajib pajak H lebih luas dari pada wajib pajak F, sehingga wajib pajak H lebih besar NJOP PBB nya. kondisi ini terlihat bahwa wajib pajak H berada pada lokasi pusat perdagangan yang berada di kecamatan Panca rajang sehingga kelas tanah dan bangunan juga cenderung lebih tinggi. Berbeda dengan objek pajak yang dimiliki wajib pajak F, walaupun tidak terlalu luas, namun letak lokasi objek pajaknya berada di lokasi yang kurang strategis dengan ketiadaan kegiatan yang menghasilkan nilai ekonomis.

### Penetapan Nilai Jual objek pajak (NJOP) kecamatan Kulo

Kecamatan kulo yang menjadi pusat wisata hutan batu milla untuk menarik wisatawan dan juga terdapat berbagai macam ternak yang seperti peternak ayam petelur, ini menandakan bahwa kecamatan kulo memiliki wilayah yang sangat ekonomis dalam hal pengembangan bisnis.

Kekayaan alam yang dimiliki oleh kecamatan kulo menjadi nilai tersendiri dan memberikan kontribusi yang besar dalam penerimaan PBB Kabupaten Sidenreng Rappang. pada penetapan nilai objek pajak kecamatan kulo yang terdiri dari pajak bumi (tanah) dan bangunan (PBB) sangat bervariasi dengan tingkat nilai jual objek pajak berada pada kelas tertinggi yaitu kelas 078 untuk tanah dengan NJOP sebesar Rp. 128.000, dan kelas terendah yaitu 088 dengan NJOP Rp. 7.150, -. sedangkan pada NJOP bangunan kelas tertinggi yaitu kelas 022 dengan NJOP sebesar Rp. 968.000, dengan kelas terendah yaitu kelas 030 dengan NJOP sebesar Rp. 264.000, -. untuk lebih jelasnya dapat

disajikan pada tabel 4 berikut.

**Tabel 4.NJOP Kecamatan Kulo**

NO	WP	Bumi				Bangunan					
		LUAS (m2)	KELAS	NJOP (Rp/m)	TOTAL NJOP	WP	LUAS (m2)	KELAS	NJOP (Rp/m)	TOTAL NJOP	NJOPTKP
1	A	264	78	128,000	33,792,000	A	26	28	365,000	9,490,000	43,282,000
2	B	102	83	36,000	3,673,800	B	40	22	968,000	38,720,000	42,393,800
3	C	264	81	64,000	16,881,120	C	32	26	505,000	16,160,000	33,041,120
4	D	500	85	20,000	10,003,950	D	17	26	505,000	8,585,000	18,588,950
5	E	134	78	128,000	17,136,000	E	26	25	595,000	15,470,000	32,606,000
6	F	320	88	7,150	2,288,000	F	32	29	310,000	9,920,000	12,208,000
7	G	116	78	128,000	14,848,000	G	28	28	365,000	10,220,000	25,068,000
8	H	136	85	20,000	2,720,000	H	27	24	700,000	18,900,000	21,620,000
9	I	600	87	10,000	6,000,000	I	31	30	264,000	8,184,000	14,184,000
10	J	132	86	14,000	1,848,000	J	24	29	310,000	7,440,000	9,288,000

Sumber: Dispenda Kab. Sidenreng Rappang

Berdasarkan pada tabel 4 menunjukkan bahwa pada wajib pajak A memiliki NJOP PBB lebih tinggi dari wajib pajak lainnya, dengan nilai NJOP PBB sebesar Rp. 43,282,000, terlihat bahwa pada kelas NJOP yang dimiliki oleh wajib pajak A adalah kelas 078 dengan NJOP tanah sebesar Rp. 128.000. tingginya NJOP pada wajib pajak A menunjukkan bahwa wajib pajak A berada pada pusat wisata kecamatan kulo sehingga wajib pajak tanah A cenderung lebih tinggi dari yang lainnya. berbeda dengan wajib pajak J yang terletak jauh dari pusat wilayah yang strategis memiliki kelas NJOP yang rendah yaitu kelas 086 dengan NJOP sebesar Rp. 14.000. sedangkan NJOP PBB sebesar Rp. 9,288,000.

Pada wajib pajak A memiliki kelas NJOP bangunan lebih rendah yaitu kelas 028 dengan NJOP Rp. 365.000, jika dibandingkan dengan wajib pajak B yang memiliki kelas NJOP bangunan lebih tinggi yaitu kelas 022 dengan NJOP sebesar Rp. 968,000, namun pada kelas NJOP tanah lebih rendah dibandingkan wajib pajak A yaitu kelas 083 dengan NJOP Rp.36.000. ini menandakan bahwa pada wajib pajak B berada pada wilayah yang sangat ramai seperti pusat perdagangan yang terdapat di Kecamatan kulo sehingga kelas NJOP bangunan lebih tinggi dibandingkan dengan kelas NJOP tanahnya.

### Penetapan Nilai jual objek pajak (NJOP) kecamatan Baranti

Kecamatan baranti yang terletak di ujung barat daya kabupaten sidenreng rappang menjadi penghubung jalan utama menuju kabupaten pinrang. letak lokasi ini memberikan nilai tersendiri pada kecamatan baranti karena berada pada jalan poros provinsi.

Pada Kecamatan Baranti memiliki kelas NJOP tanah tidak terlalu bervariasi dengan kelas tertinggi NJOP yaitu kelas 078 dengan NJOP sebesar Rp. 128.000, sedangkan kelas terendah NJOP terendah yaitu kelas 088 dengan NJOP sebesar Rp. 7.150. berbeda dengan kelas NJOP bangunan yang sangat bervariasi karena di dukung oleh letaknya yang sangat strategis, dengan kelas NJOP bangunan tertinggi yaitu kelas 023 dengan NJOP sebesar Rp.823.000, sedangkan kelas NJOP terendah yaitu kelas 029 dengan NJOP sebesar Rp. 310.000. untuk lebih jelasnya dapat disajikan pada tabel 5 berikut.

**Tabel 5. NJOP Kecamatan Baranti**

NO	Bumi					Bangunan					
	WP	LUAS (m2)	KELAS	NJOP (Rp/m)	TOTAL NJOP	WP	LUAS (m2)	KELAS	NJOP (Rp/m)	TOTAL NJOP	NJOP PBB
1	A	147	80	82,000	12,054,000	A	26	27	429,000	13,130,000	<b>25,184,000</b>
2	B	420	82	48,000	20,160,000	B	41	27	429,000	17,589,000	<b>37,749,000</b>
3	C	114	86	14,000	1,596,000	C	28	28	365,000	10,220,000	<b>11,816,000</b>
4	D	68	79	103,000	7,004,000	D	36	26	505,000	18,180,000	<b>25,184,000</b>
5	E	112	86	14,000	1,568,000	E	32	26	505,000	16,160,000	<b>17,728,000</b>
6	F	112	86	14,000	1,568,000	F	24	29	310,000	12,120,000	<b>14,360,000</b>
7	G	68	78	128,000	8,704,000	G	28	23	823,000	23,044,000	<b>31,748,000</b>
8	H	230	78	128,000	29,440,000	H	36	26	505,000	18,180,000	<b>33,540,000</b>
9	I	72	82	48,000	3,456,000	I	27	25	595,000	16,065,000	<b>19,521,000</b>
10	J	214	88	7,150	1,530,100	J	32	28	365,000	11,680,000	<b>13,210,100</b>

Sumber: Dispenda Kab. Sidenreng Rappang

Berdasarkan pada tabel 5, menunjukkan bahwa wajib pajak B memiliki NJOP PBB lebih tinggi dari wajib pajak yang lainnya. jika dilihat dari NJOP tanah pada wajib pajak B memiliki kelas 082 dengan NJOP sebesar Rp. 48,000. jika dilihat pada wajib pajak C yang memiliki NJOP PBB lebih rendah dari wajib pajak yang lain, dengan kelas NJOP tanah yaitu 086 dengan NJOP sebesar Rp. 14.000 dengan luas tanah 114 m2, jika dibandingkan dengan wajib pajak G dengan luas tanah 68 m2, memiliki NJOP PBB lebih besar dari wajib pajak C. ini mengindikasikan bahwa wajib pajak yang berada tepat dilokasi yang strategis seperti di jalan poros nasional memiliki NJOP tanah relatif lebih tinggi dari pada NJOP tanah yang berada dipemukiman.

**Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Panca Rijang**

**Tabel 6. Perhitungan PBB di Kecamatan Panca Rijang**

WP	NJOP PBB	NJOPTKP	NJOP Untuk perhitungan PBB (Rp)	NJKP (%)	NJKP (Rp)	PBB terutang
A	13,665,000	6,000,000	7,665,000	20%	1,533,000	7,665
B	26,097,000	6,000,000	20,097,000	20%	4,019,400	20,097
C	11,816,000	6,000,000	5,816,000	20%	1,163,200	5,816
D	24,684,000	6,000,000	18,684,000	20%	3,736,800	18,684
E	30,121,000	6,000,000	24,121,000	20%	4,824,200	24,121
F	9,008,000	6,000,000	3,008,000	20%	601,600	3,008
G	35,040,000	6,000,000	29,040,000	20%	5,808,000	29,040
H	47,620,000	6,000,000	41,620,000	20%	8,324,000	41,620
I	25,712,000	6,000,000	19,712,000	20%	3,942,400	19,712
J	10,830,100	6,000,000	4,830,100	20%	966,020	4,830

Berdasarkan tabel 6 menunjukkan bahwa perhitungan PBB yang tertinggi terdapat pada Wajib Pajak H yaitu sebesar Rp. 41.620, - dan wajib pajak G sebesar Rp. 29.040, - sedangkan wajib pajak terendah berada pajak wajib pajak F sebesar Rp. 3.008., -.

**Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Kulo**

**Tabel 7. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Kulo**



WP	NJOP PBB	NJOPTKP	NJOP Untuk perhitungan PBB (Rp)	NJKP (%)	NJKP (Rp)	PBB terutang
A	43,282,000	6,000,000	37,282,000	20%	7,456,400	37,282
B	42,393,800	6,000,000	36,393,800	20%	7,278,760	36,394
C	33,041,120	6,000,000	27,041,120	20%	5,408,224	27,041
D	18,588,950	6,000,000	12,588,950	20%	2,517,790	12,589
E	32,606,000	6,000,000	26,606,000	20%	5,321,200	26,606
F	12,208,000	6,000,000	6,208,000	20%	1,241,600	6,208
G	25,068,000	6,000,000	19,068,000	20%	3,813,600	19,068
H	21,620,000	6,000,000	15,620,000	20%	3,124,000	15,620
I	14,184,000	6,000,000	8,184,000	20%	1,636,800	8,184
J	9,288,000	6,000,000	3,288,000	20%	657,600	3,288

Berdasarkan tabel 7, menunjukkan bahwa perhitungan PBB yang tertinggi terdapat pada Wajib Pajak A yaitu sebesar Rp. 37,282, - dan wajib pajak B sebesar Rp. 36,394, - sedangkan wajib pajak terendah berada pajak wajib pajak J sebesar Rp. 3,288, -

### Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Baranti

Tabel 8. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Baranti

WP	NJOP PBB	NJOPTKP	NJOP Untuk perhitungan PBB (Rp)	NJKP (%)	NJKP (Rp)	PBB terutang
A	25,184,000	6,000,000	19,184,000	20%	3,836,800	19,184
B	37,749,000	6,000,000	31,749,000	20%	6,349,800	31,749
C	11,816,000	6,000,000	5,816,000	20%	1,163,200	5,816
D	25,184,000	6,000,000	19,184,000	20%	3,836,800	19,184
E	17,728,000	6,000,000	11,728,000	20%	2,345,600	11,728
F	14,360,000	6,000,000	8,360,000	20%	1,672,000	8,360
G	31,748,000	6,000,000	25,748,000	20%	5,149,600	25,748
H	33,540,000	6,000,000	27,540,000	20%	5,508,000	27,540
I	19,521,000	6,000,000	13,521,000	20%	2,704,200	13,521
J	13,210,100	6,000,000	7,210,100	20%	1,442,020	7,210

Berdasarkan tabel 8, menunjukkan bahwa perhitungan PBB yang tertinggi terdapat pada Wajib Pajak B yaitu sebesar Rp. 31,749, - dan wajib pajak H sebesar Rp. 27,540, - sedangkan wajib pajak terendah berada pajak wajib pajak J sebesar Rp. 7,210, -

### Pembahasan

#### Kecamatan Panca Rijang

Penentuan nilai jual objek pajak (NJOP) pajak bumi dan bangunan (PBB) yang terdapat di kecamatan panca rijang yang di atur dalam PP No. 46 Tahun 2000 tentang penetapan NJOP dan NJKP PBB sudah dijalankan sesuai dengan objek pajak yang di teliti yaitu pajak bumi dan bangunan perkotaan dan pedesaan (PBB P2) yang di dukung oleh peraturan daerah kabupaten sidenreng rapping Nomor 04 tahun 2013 tentang penentuan NJOPTKP PBB, dengan penggunaan indikator dalam penentuan nilai jual objek pajak di kecamatan panca rijang yaitu menitik beratkan pada daerah bisnis dan perumahan. sehingga masing-masing wajib pajak menunjukkan bahwa beberapa wajib pajak mempunyai lokasi yang strategis dengan model bangunan bisnis (ruko) sehingga

memiliki NJOP PBB yang cenderung lebih besar jika dibandingkan dengan NJOP PBB wajib pajak rumah pribadi yang notabeneanya memiliki tanah yang lebih luas dan strategis namun NJOP PBB nya lebih rendah. Seperti yang terlihat pada wajib pajak E (lihat lampiran 1) yang memiliki luas tanah seluas 94 m<sup>2</sup> dan luas bangunan (ruko) 35 m<sup>2</sup> dengan nilai PBB terutang lebih besar jika dibandingkan dengan nilai PBB terutang wajib pajak J (lihat lampiran 1).

### ***Kecamatan Kulo***

Penentuan Nilai jual objek pajak di kecamatan kulo sangat memperhatikan dalam menentukan dimensi penetapan NJKP PBB nya, karena kawasan kecamatan kulo memiliki tempat pariwisata yang menjadi sebuah indikator tersendiri dalam menetapkan NJOP PBB yang berlokasi dengan pengembangan bisnis kuliner. sehingga dalam penentuan NJKP masih berpedoman pada PP. No 74 Tahun 1998, tentang penetapan NJOP < 1 miliar di kenakan 20% NJKP PBB, sehingga dalam penentuan NJOP PBB kecamatan kulo sudah sesuai dengan peraturan pemerintah atas pengenaan pajak bumi dan bangunan. kecamatan kulo menjadi kecamatan yang memiliki jarak kurang lebih 40 Km dari kota kabupaten sidenreng rapping yang memiliki beberapa wilayah masuk dalam hutan lindung dan hutan suaka alam. dari beberapa wajib pajak yang masuk dalam pengamatan peneliti, hanya terdapat 1 wajib pajak yang memiliki kelas NJOP Bumi dan Bangunan yang strategis jika dibandingkan dengan beberapa wajib pajak yang masuk dalam pengamatan peneliti namun memiliki luas tanah dan bangunan yang lebih luas jika di bandingkan dengan wajib pajak di kecamatan panca rijang yang di teliti.

### ***Kecamatan Baranti***

Kecamatan Baranti adalah kecamatan yang di lalui oleh dua jalur strategis yaitu jalan nasional dan jalan provinsi. jalur tersebut menjadi daya tarik pelaku bisnis untuk mendirikan bangunan dilokasi tersebut sehingga mampu meningkatkan penerimaan PBB nya. Dalam penentuan NJOP PBB di kecamatan baranti, peneliti melihat sebuah NJOP yang disesuaikan dengan permintaan dalam penawaran lahan. hal ini sesuai dengan penelitian ini, yang menggunakan pendekatan data pasar, yaitu pendekatan yang melakukan perbandingan antara objek pajak yang sama. hal ini sesuai dengan peraturan daerah kabupaten sidenreng rapping Nomor 04 tahun 2013 pasal 2 dan 3 ayat 2 tentang pemanfaatan lahan. sehingga dapat dilihat bahwa dari beberapa wajib pajak yang masuk dalam pengamatan peneliti (lihat lampiran 1) yang memiliki rata-rata NJOP PBB cenderung lebih besar dari dua kecamatan yang menjadi fokus pengamatan.

Penetapan NJOP untuk masing-masing kecamatan yang ada di kabupaten sidereng rapping sudah sesuai dengan PP No. 46 Tahun 2000 yang menggantikan PP. No 74 Tahun 1998, tentang penentuan persentase NJKP objek pajak lain yaitu sebesar 20%, karena semua wajib pajak dalam penelitian ini ada wajib pajak PBB perkotaan dan pedesaan. Dan untuk penetapan NJOPTKP PBB kabupaten sidenreng rapping sesuai dengan peraturan daerah kabupaten sidenreng rapping Nomor 04 tahun 2013 tentang penentuan NJOPTKP PBB pada pasal 5 ayat 4 adalah 6 juta. dengan tarif dasar pengenaan pajak adalah 5%. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam penentuan NJOP PBB dan PBB terutang untuk masing-masing kecamatan di kabupaten sidenreng rapping menunjukkan bahwa semakin besar luas tanah yang dimiliki oleh wajib pajak maka semakin tinggi pula NJOP yang dibebankannya. namun dari beberapa wajib pajak seperti yang terlihat pada G pada kecamatan rijang yang memiliki luas tanah 68 m<sup>2</sup> memiliki NJOP lebih besar dari pada wajib pajak E yang memiliki luas tanah sebesar 98 m<sup>2</sup>. berbeda dengan wajib pajak D pada kecamatan kulo yang memiliki luas tanah 500 m<sup>2</sup> dengan NJOP tanah lebih kecil

dari pada wajib pajak B dengan luas tanah yang lebih sempit dari wajib pajak D yaitu sebesar 102 m<sup>2</sup>.

Ini menunjukkan bahwa letak strategis suatu wilayah atau lokasi wajib pajak akan berdampak pada NJOP tersebut. seperti yang terdapat pada kecamatan panca rijang memiliki kelas NJOP lebih tinggi dari kecamatan kulo dan baranti karena berada pada jalan poros nasional yang menghubungkan ke kabupaten enrekang dan tidak jauh dari pusat kota sidrap. seperti yang terdapat pada wajib pajak G dengan luas tanah 78 m<sup>2</sup> dan kelas NJOP Bumi yaitu 078.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) di kecamatan panca rijang, kecamatan kulo dan kecamatan baranti yang terdapat pada kabupaten sidenreng rappang, dengan perolehan pajak bumi dan bangunan bahwa PBB dengan tingkat penerimaan pada kecamatan Panca rijang, kecamatan kulo, dan kecamatan baranti cenderung bervariasi tergantung masing-masing letak strategis wajib pajak.

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan hasil pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya maka dapat ditarik sebuah simpulan bahwa penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sudah sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No.150/PMK.03/2010 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di 3 kecamatan yaitu kecamatan Panca rijang, kecamatan kulo dan kecamatan baranti pada kabupaten Sidenreng Rappang yang memiliki NJOP Tanah dan Bangunan yang sangat bervariasi. Dari penetapan NJOP tersebut pada 3 kecamatan sangat dipengaruhi oleh lokasi yang strategis, pusat perdagangan, peternakan dan tempat keramaian seperti wisata alam (hutan batu milla) yang terdapat di kecamatan kulo.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka peneliti memberikan saran antara lain: 1. Untuk meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) DI Kabupaten Sidrap, Dinas Pendapatan Daerah perlu meningkatkan penilaian dan pengoelolahan data khususnya antara nilai jual objek pajak (NJOP) dengan harga jual yang terjadi pada masyarakat sehingga penetapan NJOP lebih relevan. 2. Diharapkan pada penelitian ini dapat menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya, agar supaya Pajak Daerah khususnya di PBB akan lebih berkontribusi terhadap Dispenda Kab. Sidrap, 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 Kabupaten Sidenreng Rappang.

## DAFTAR ISI

- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. (2016). Analisis perubahan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar untuk menentukan nilai jual objek pajak (NJOP) dan peningkatan pendapatan asli daerah (PAD)(studi kasus: Kec. Semarang Timur, kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2), 159–167. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/view/11532>
- Arifien, Y., Yulia, I. A., Humaira, L., & Sonani, N. (2021). Analysis of the selling value of tax objects on land and building tax revenues. <https://eudl.eu/doi/10.4108/eai.18-11-2020.2311767>
- Baisaku, N. A., Guswanto, B. H., & Linawati, D. (2021). Analisis assesment sales ratio pada nilai jual objek pajak dengan zona nilai tanah terhadap standar yang ditetapkan IAAO. *Jurnal Ilmiah Matematika Dan Pendidikan Matematika*, 12(2), 15–28. <https://doi.org/10.20884/1.jmp.2020.12.2.3588>

- Gani, I. F., Irianto, G., & Achsin, M. (2017). Comparative analysis of tax object sales value on land and buildings with Indonesian valuation standard (SPI)-based valuation in Malang City. *Russian Journal of Agricultural and Socio-Economic Sciences*, 68(8), 142–151. <https://pdfs.semanticscholar.org/1d53/84ae5af695f4e0255adaeb60c633bc3ecc.pdf>
- Haryanti, S. S., Tatok, F. F. S., & Edy, I. C. (2020). The effect of efficiency ratio, effectiveness ratio, contribution ratio of land and building tax on local own source revenue in the Sukoharjo regency 2016-2018 (empirical study in the regional agency of the Sukoharjo regency). *International Journal of Economics, Business and Accounting Research (IJEBAR)*, 4(02). <http://www.jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/IJEBAR/article/view/967>
- Imbing, O. V. (2013). Analisis penetapan NJOP dan implikasinya terhadap penerimaan PBB di Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 1(3). <https://doi.org/10.35794/emba.1.3.2013.1848>
- Laely, Y., & Titiek, H. (2018). Planning analysis of land and building tax of rural and urban sectors after being locally taxed. *Russian Journal of Agricultural and Socio-Economic Sciences*, 73(1), 40–46. <https://cyberleninka.ru/article/n/planning-analysis-of-land-and-building-tax-of-rural-and-urban-sectors-after-being-locally-taxed>
- Lubis, P. K. D., & Saragih, F. (2017). An effectiveness analysis of land and building tax revenue of the regional revenue office of Medan. *Proceedings of AICS-Social Sciences*, 7, 200–206. <http://e-repository.unsyiah.ac.id/AICS-Social/article/view/10182>
- Mardiasmo, M. (2018). *Perpajakan Edisi Terbaru 2018*. Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Monding, R. O. H., & Pusung, R. J. (2017). Analisis tingkat akurasi penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi dan bangunan di kecamatan Paal Dua kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 4(4). <https://doi.org/10.35794/emba.4.4.2016.14571>
- Nurzaman, E. (2018). Analisis implementasi Kebijakan Bupati Nomor: 973/KEP. 306-DPKAD tentang penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Majalengka. UIN Sunan Gunung Djati Bandung. <https://digilib.uinsgd.ac.id/19941/>
- Purnomo, P., & Sabijono, H. (2016). Analisis penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi pada PT. Ciputra Internasional Manado Tahun 2015. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 4(1). <https://doi.org/10.35794/emba.4.1.2016.11843>
- Ruliana, T. (2014a). Evaluasi nilai jual objek pajak bumi dan bangunan. *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, 1(2), 191–206. <http://ejurnal.untagsmd.ac.id/index.php/DD/article/view/634>
- Ruliana, T. (2014b). Evaluation of sales value of object tax on land and buildings. *Scientific Papers: Management, Economic Engineering in Agriculture & Rural Development*, 14(2). [http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol4\\_2/art43.pdf](http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol4_2/art43.pdf)
- Saprudin, S., & Mahmud, U. (2019). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual obyek pajak (NJOP) studi tentang pajak bumi dan bangunan di kota Bogor. *JIMF (Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma)*, 3(1). <http://dx.doi.org/10.32493/frkm.v3i1.3538>
- Tawas, M. A. (2015). Analisis penetapan nilai jual objek pajak dan implikasinya terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di kota Kotamobagu. *Jurnal EMBA: Jurnal*

- Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi, 3(1).  
<https://doi.org/10.35794/emba.3.1.2015.7616>
- Wardana, R. K. (n.d.). Analysis of accuracy the tax object sales value (njop) to market value with assessment sales ratio method (case study in Malang City).  
<https://doi.org/10.33701/jppdp.v12i2.946>
- Watak, N. L. (2015). Analisis penetapan nilai jual objek pajak terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di kabupaten Minahasa Tenggara. *Accountability*, 4(1), 140–151. <https://doi.org/10.32400/ja.8421.4.1.2015.140-151>
- Wenur, A. S., Kawatu, F., & Bacillius, A. (2021). Analisis penentuan nilai jual objek pajak (njop) pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan (PBB-P2) berdasarkan kelas di kelurahan Lowu Utara kecamatan ratahan. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis*, 6(2). <http://ejournal.fekon-unima.ac.id/index.php/JAK/article/view/2585>
- Wisnumurti, S. (2019). Analisis perbandingan harga pasar wajar dengan nilai jual objek pajak (NJOP) yang Berlaku di Desa Palur (Tahun 2016–2018). <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/78359/Analisis-Perbandingan-Harga-Pasar-Wajar-dengan-Nilai-Jual-Objek-Pajak-NJOP-yang-Berlaku-di-Desa-Palur-Tahun-2016-2018>
- Yunarti, D. A., & Wilopo, Y. M. (2016). Potensi pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) (studi kasus di kabupaten malang ditinjau dari perbedaan harga pasar wajar dengan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi yang berlaku). *Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya: Malang*. <https://www.neliti.com/publications/193725/potensi-pajak-bumi-dan-bangunan-sektor-perdesaan-dan-perkotaan-pbb-p2-studi-kasu>
- Zandroto, J. S. A. (2018). Analisis penetapan nilai jual objek pajak dalam bisnis properti di medan. <http://repository.uhn.ac.id/handle/123456789/1925>