



# **LAPORAN AKHIR**

## **KAJIAN REVALUASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)**

**BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH  
KABUPATEN KOTABARU**

Dengan

**LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
TAHUN 2022**

## LEMBAR PENGESAHAN

1. Judul : Kajian Revaluasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
2. Ketua
- a. Nama Lengkap : Dr. H. Hairudin Noor, S.Sos., MM.
  - b. Jabatan Struktural : Penata Tk 1
  - c. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
  - d. Unit Kerja : FISIP ULM
  - e. Alamat Surat : Jl. Brigjen H. Hasan Basry Banjarmasin - 70123
  - f. Telpom : 081250040401
  - g. E-mail : hairudin.fisipulm@gmail.com

3. Anggota Peneliti

| No | Nama dan Gelar                                 | Keshlian   | Institusi                   |
|----|--|------------|-----------------------------|
| 1. | Prof. Dr. Abdul Halim Barkatallah, S.H., M.Hum | Huru Hukum | Fakultas Hukum              |
| 2. | Widyafendhi, SE., M.Si.                        | Ekonomi    | Fakultas Ekonomi dan Bisnis |

4. Sumber Dana : APBD Kabupaten Kotabaru

Banjarmasin, 2022

Ketua Tim,



Dr. H. Hairudin Noor, S.Sos., MM.  
NIP. 19730616 199903 1 003



Dr. H. Biyatmoko, M.Si.  
NIP. 19680507 199303 1 020

---

## Daftar Isi

|  |          |
|--|----------|
| <b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>                                     | <b>1</b> |
| <b>PENDAHULUAN.....</b>  | <b>6</b> |
| I. Latar Belakang .....  | 6        |
| II. PERMASALAHAN.....  | 8        |
| III. Tujuan dan Sasaran.....                                       | 9        |
| IV. PERKIRAAN JANGKA WAKTU PENYELESAIAN PEKERJAAN .....            | 11       |
| V. HASIL .....   | 11       |
| VI. KELUARAN.....  | 13       |
| VII. Personil Penelitian, dan kualifikasi tenaga ahli .....        | 13       |
| VIII. JADWAL WAKTU DAN TAHAPAN PELAKSANAAN PEKERJAAN .....         | 14       |
| IX. BIAYA.....   | 15       |
| X. KETENTUAN LAIN .....  | 16       |
| XI. KERANGKA BERPIKIR.....   | 16       |
| XII. KELUARAN LAPORAN .....  | 19       |
| XIII. DATA RESUME HASIL SURVEY .....                               | 21       |
| XIV. REKAPITULASI .....  | 40       |
| XV. POTENTIAL LOSS PADA BERBAGAI SKENARIO PENINGKATAN NJOP BB..... | 42       |
| XVI. KESIMPULAN.....   | 46       |
| XVII. REKOMENDASI.....   | 48       |

|   |    |
|---|----|
| Tabel 1.1. Kualifikasi, Pengalaman Dan Jumlah Tenaga Ahli Yang Dibutuhkan Untuk Melaksanakan Updating Dan Revaluasi Nilai Objek PBB-P2 Di Kabupaten Kotabaru Tahun 2022 ..... | 14 |
| Tabel 1.2. Uraian Kegiatan Dan Perkiraan Waktu Yang Dibutuhkan Untuk Melaksanakan Kegiatan Updating Dan Revaluasi Nilai Objek PBB-P2 Di Kabupaten Kotabaru Tahun 2022 .....   | 14 |
| Tabel 1.3. Contoh Format Laporan Untuk Buku 1 Data Awal Pbb-P2 Sebelum Dilakukan Updating Dan Revaluasi Nilai Objek Pajak PBB-P2 Di Kabupaten Kotabaru Tahun 2022 .....       | 19 |
| Tabel 1.4 Contoh Format Laporan Untuk Buku 2 Data Hasil Setelah Dilakukan Updating Dan Revaluasi Nilai Objek Pajak PBB-P2 Di Kabupaten Kotabaru Tahun 2022                    | 20 |
| Tabel 1.5 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT Di Desa Labuan Mas, Tahun 2022 .....   | 22 |
| Tabel 1.6 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Labuan Mas, Tahun 2022.....                                    | 22 |
| Tabel 1.7 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Alie-Alie, Tahun 2022 .....  | 24 |
| Tabel 1.8 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Alie-Alie, Tahun 2022.....                                     | 24 |
| Tabel 1.9 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Sungai Bahim, Tahun 2022.....  | 25 |
| Tabel 10 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Sungai Bahim, Tahun 2022.....                                   | 26 |
| Tabel 1.11 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Tanjung Seloka, Tahun 2022.....   | 27 |
| Tabel 1. 12 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Tanjung Seloka, Tahun 2022 .....                             | 27 |
| Tabel 1.13 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Teluk Sirih, Tahun 2022 .....   | 28 |
| Tabel 1.14 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) Di Desa Teluk Sirih, Tahun 2022.....                                  | 29 |

|  |    |
|--|----|
| Tabel 1.15 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Sungai Bulan, Tahun 2022.....                              | 30 |
| Tabel 1.16 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Sungai Bulan, Tahun 2022.....          | 30 |
| Tabel 1.17 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Tanjung Serudung, Tahun 2022 .....                         | 31 |
| Tabel 1.18 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Tanjung Serudung, Tahun 2022 .....     | 31 |
| Tabel 1.19 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Tanjung Seloka Utara, Tahun 2022 .....                     | 32 |
| Tabel 1.20 Nilai Indikasi Rata-Rata (Nir) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (Znt) Di Desa Tanjung Seloka Utara, Tahun 2022 ..... | 33 |
| Tabel 1.21 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Lontar Utara, Tahun 2022 .....                             | 34 |
| Tabel 1.22 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Lontar Utara, Tahun 2022 .....         | 34 |
| Tabel 1.23 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Labuan Mas, Tahun 2022 .....   | 35 |
| Tabel 1.24 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Alie-Alie, Tahun 2022 .....  | 35 |
| Tabel 1.25 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Sungai Bahim, Tahun 2022 .....   | 36 |
| Tabel 1.26 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Tanjung Seloka, Tahun 2022 .....   | 36 |
| Tabel 1.27 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Teluk Sirih, Tahun 2022 .....  | 37 |
| Tabel 1.28 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Sungai Bulan, Tahun 2022.....  | 37 |
| Tabel 1.29 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Tanjung Serudung, Tahun 2022.....  | 38 |
| Tabel 1.30 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Tanjung Seloka Utara, Tahun 2022 .....   | 38 |

---

|  |    |
|--|----|
| Tabel 1.31 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Lontar Utara, Tahun 2022 .....   | 39 |
| Tabel 1.32 Perubahan NIR Bumi Setelah Pembaharuan Data di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022 .....   | 40 |
| Tabel 1.33 Perubahan Nilai Bangunan Setelah Pembaharuan Data Di 9 Desa di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022 .....   | 41 |
| Tabel 1.34 Perubahan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Setelah Pembaharuan Data di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022.....  | 41 |
| Tabel 1.35 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Bila Dilakukan Penyesuaian Kenaikan 100% Di 9 Desa di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022   | 43 |
| Tabel 1.36 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)/(M <sup>2</sup> ) Bila Dilakukan Penyesuaian Kenaikan Bertahap 75% Dan 100% di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022 .....        | 43 |
| Tabel 1.37 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)/(M <sup>2</sup> ) Bila Dilakukan Penyesuaian Kenaikan Bertahap 50%, 75%, Dan 100% di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022 .....  | 44 |
| Tabel 1.38 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)/(M <sup>2</sup> ) Bila Dilakukan Penyesuaian Kenaikan Bertahap 25%, 50%, 75%, Dan 100% Di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2..... | 45 |
| Tabel 1.39 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Bila Tidak Dilakukan Penyesuaian Kenaikan PBB di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022  | 45 |

#### **Daftar Gambar**

|  |    |
|--|----|
| Gambar 1.1. Proses Penilaian Objek Pajak PBB ..... | 17 |
|--|----|

## **PENDAHULUAN**

### **I. Latar Belakang**

Otonomi daerah berimplikasi pada pengelolaan keuangan daerah baik dari segi sumbernya maupun pengelokasiannya yang besarnya disesuaikan dengan banyaknya kegiatan pelayanan pemerintah. Berbagai karakteristik daerah seperti kondisi geografis, luas wilayah, jumlah dan tingkat kepadatan penduduk akan sangat menentukan besarnya dana yang diperlukan untuk menjaga kualitas dan kuantitas layanan dan menjamin adanya pertumbuhan sosial ekonomi daerah. Sumber pendanaannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang telah disahkan pada tanggal 15 September 2009, dan mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2010.

Undang-Undang No. 28 tahun 2009 pada Bagian Keenam Belas yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), dan pada Bagian Ketujuh Belas yang mengatur tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTP). Dalam pelaksanaannya, sejak 1 Januari 2010, melalui Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri, secara bertahap, kewenangan PBB-P2 dan BPHTP dilimpahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. Pelimpahan kewenangan ini diharapkan dapat mengefektifkan dan juga meningkatkan potensi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pengalihan sepenuhnya atas hak pengelolaan PBB-P2 dan BPHTP kepada kabupaten/kota ini harus dilaksanakan selambat-lambatnya 1 Januari 2016.

Sebelum munculnya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD, pengelolaan PBB yang berhubungan dengan penetapan, pemungutan, dan pengelolaan hasil pajak merupakan kewenangan pemerintah pusat, dimana sebagai besar

---

penerimaannya dikembalikan lagi ke pemerintah daerah dan hanya sebagian kecil untuk pemerintah provinsi dan pementiah pusat. Setelah terbitnya undang-undang tersebut, dengan Peran pengelolaan PBB-P2 yang dilimpahkan ke daerah yang mana umumnya pemerintah daerah yang lebih memahami kondisi dan situasi di wilayah mereka masing-masing. Demikian juga dengan pemerintah Kabupaten Kotabaru, pelimpahan wewenang ini memberikan kesempatan bagi pemerintah daerah untuk mengeksplor berbagai sumber penerimaan potensial untuk dapat digunakan dalam mendanai pelayanan masyarakat yang lebih baik.

Selama ini PBB-P2 merupakan salah satu bentuk pajak dengan pola *tax sharing*. Pola tersebut pada mulanya sangat diperlukan terutama sebagai salah satu sumber penyeimbang pendapatan daerah, sesuai dengan salah satu fungsi pajak itu sendiri yaitu sebagai pengatur (*reguleren*). Namun seiring berlakunya sistem pemerintahan otonomi, dimana daerah diminta untuk lebih mandiri dalam hal kebijakan pemungutan dan pengelolaan atas sumber-sumber pendapatannya, sehingga pola bagi hasil tersebut menurut pengagas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), ini sudah tidak relevan lagi.

Pendaerahan PBB-P2 menurut beberapa penggagasnya, diharapkan akan meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaannya. Hal ini dinilai akan dapat terwujud bila pengelolaan PBB-P2 diserahkan kepada masing-masing pemegang otonomi, sehingga diharapkan akan membawa iklim demokrasi yang lebih baik karena berakar langsung pada kondisi konkrit di daerah yang bersangkutan.

Otonomi daerah memberikan kesempatan untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan PBB-P2. Pola *tax sharing* yang sebelumnya diterapkan di mana digunakan sebagai penyeimbang pendapatan daerah, yang sesuai dengan fungsi



---

pajak yaitu sebagai pengatur, dianggap sudah tidak relevan lagi dengan otonomi daerah ini. Hal ini juga akan dapat menciptakan iklim demokrasi yang lebih baik karena berakar langsung pada kondisi daerah yang bersangkutan.

Saat diberlakukannya UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD, maka skema bagi hasil di atas menjadi tidak berlaku lagi. Pemerintah Kabupaten/Kota akan menerima seluruh penerimaan PBB P2 untuk setiap luas tanah dan atau bangunan yang hanya berada di wilayah administrasi pemerintah kabupaten/kota bersangkutan akan menjadi PAD tanpa harus dibagikan seperti sebelumnya, sehingga penerimaan dari PBB P2 dapat meningkat untuk digunakan sebagai dana penopang pembangunan yang berkelanjutan di Kabupaten Kotabaru.

## **II. PERMASALAHAN**

Melalui pengejawantahan otonomi daerah yang salah satunya berupa penyerahan pengelolaan PBB-P2 kepada pemerintah kabupaten/kota beberapa tahun silam, khususnya kepada Pemerintah Kabupaten Kotabaru Provinsi Kalimantan Selatan, selain merupakan tantangan baru juga merupakan sebuah peluang baik untuk Pemerintah Kabupaten Kotabaru jika dapat dioptimalkan. Kebijakan optimalisasi terhadap potensi penerimaan PBB-P2 sebagai sebuah objek pajak daerah yang baru diserahkan kepada daerah tersebut baru akan lebih baik jika dilakukan pembaharuan dan revaluasi nilai Objek PBB-P2. Dengan menggunakan data dari populasi sehingga mampu memberikan gambaran potensi penerimaan pajak yang sesungguhnya. Selain itu bila, bagaimana alternatif strategi yang tepat yang dapat digunakan untuk melakukan penyesuaian pengenaan PBB-P2 sehingga tidak memberatkan masyarakat sebagai pemilik dari objek PBB-P2.

---

### III. TUJUAN DAN SASARAN

Tujuan dilaksanakan kegiatan "**Kajian Revaluasi Nilai Obyek Pajak PBB-P2**" ini adalah proses updating atau pembaharuan terhadap data PBB-P2 yang diserahkan Kantor Pajak Kotabaru sebagai perwakilan dari Dirjen Pajak yang selama ini mendata, menetapkan dan mengelola jenis pajak ini.

Dengan memperhatikan dinamika dan perkembangan yang begitu cepat selama ini, maka dipandang perlu dilakukan sebuah upaya kongkrit yang memungkinkan perubahan-perubahan terhadap data objek pajak, wajib pajak serta nilai dari objek pajak yang ada telah mengalami perubahan kepemilikan, sebagai akibat terjadinya proses jual beli, hibah dan lain sebagainya.

Namun yang terpenting dari seluruh perubahan-perubahan yang terjadi untuk kepentingan pemerintah sebagai sumber penerimaan pajak daerah adalah perubahan atas nilai dari objek pajak tersebut yang terekam dalam Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Perubahan terhadap NJOP yang sesuai dengan kondisi kekinian atau kondisi harga berlaku (*market price*) dapat digunakan pemerintah untuk memperkirakan dan menganalisis besarnya potensi penerimaan PBB-P2 sebagai salah satu sumber penerimaan pajak daerah dalam komponen penerimaan PAD di Kabupaten Kotabaru.

Untuk mendapatkan informasi dan data terkait dengan objek, subjek pajak PBB-P2 terbaru dengan kondisi harga bumi per-M<sup>2</sup> serta harga bangunan per-M<sup>2</sup> atau harga pasar wajar (*market price*) hanya dapat diperoleh melalui sebuah kegiatan survey updating dan penilaian menyeluruh (*mass appraisal*) untuk selanjutnya menentukan harga dari masing-masing bangunan objek PBB-P2 berdasarkan besarnya

---

biaya yang dikeluarkan dengan menjadikan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang berlaku di Kabupaten Kotabaru sebagai referensi.

Oleh karena itu, dari kegiatan Updating dan Revaluasi ini, diharapkan seluruh perubahan-perubahan yang terjadi terhadap subjek pajak dan objek pajak PBB-P2 tersebut akan direkam dan diakomodasi melalui SPOP dan LSPOP yang diisi oleh para surveyor, sehingga semua perubahan dapat diketahui dan diakomodasi menjadi sebuah data baru yang akan dipergunakan untuk menghitung besarnya potensi penerimaan PBB-P2 saat ini.

Dengan perubahan semua nilai jual obyek pajak yang telah disesuaikan dengan kondisi riil yang ada, maka semua perubahan yang terjadi tersebut akan **dinetralisir** oleh sebuah parameter katalisator yang telah ditentukan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia dengan **"100 tingkatan interval untuk kelas harga tanah dan 40 tingkatan interval kelas harga bahan dasar bangunan (DBKB)"**, sehingga tujuan dan sasaran dilaksanakan kegiatan Updating dan revaluasi nilai PBB-P2 dengan pendekatan *by name and by adress*, akan menghasilkan output sebagai berikut:

1. Tersedianya data Wajib Pajak PBB-P2 meliputi letak bumi, harga bumi dan luas bangunan serta harga bangunan per M<sup>2</sup> yang telah disesuaikan dengan indikasi harga pasar wajar (*market price indicated*) yang diperoleh melalui pendekatan perbandingan harga pasar wajar (*sales comparison approach*)
2. Tersedianya informasi secara terukur besarnya potensi penerimaan PBB P2 Kabupaten Kotabaru dari adanya perubahan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) harga bumi serta nilai indikasi rata-rata harga bangunan, yang dapat digunakan untuk menentukan besaran tarif yang sesuai dengan daya mampu membayar (*ability to pay*) masyarakat dengan memperhatikan besaran tarif tertinggi (maksimal 0,3%) dan Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP) yang sebelumnya telah dikurang

---

dengan besaran Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang telah ditetapkan masing-masing daerah, dan di Kabupaten Kotabaru sebesar Rp 10 juta rupiah) dikalikan dengan besaran tarif yang telah diputuskan Pemerintah Kabupaten Kotabaru (eksekutif bersama legislatif) melalui Peraturan Daerah.

### 3. Ruang Lingkup Kegiatan

Cakupan wilayah kegiatan updating dan revaluasi objek pajak PBB-P2 yang telah dilaksanakan pada tahun 2022 di wilayah Kabupaten Kotabaru kali ini berjumlah 2.001 objek pajak, yang terbatas pada 9 wilayah desa/kelurahan saja, meliputi Desa: Labuan Mas dengan 509 objek pajak, Alie-alie dengan 171 objek pajak, Sungai Bahim sebanyak 152 objek pajak, Tanjung Seloka dengan 310 objek pajak, Teluk Sirih dengan 204 objek pajak, Sungai Bulan dengan 70 objek pajak, Tanjung Serudung dengan 108 objek pajak, Tanjung Seloka Utara dengan 196 objek pajak, dan Lontar Utara dengan 281 objke pajak.

## IV. PERKIRAAN JANGKA WAKTU PENYELESAIAN PEKERJAAN

Secara umum jangka waktu pelaksanaan kegiatan lapangan "**Updateting dan revaluasi PBB-P2**" telah dilaksanakan dengan membutuhkan waktu selama 120 (seratus dua puluh) hari atau setara 4 bulan kalender, untuk menyelesaikan seluruh proses kegiatan, mulai dari kegiatan administrasi, pengambilan data awal dan kalibrasi data, survey lapangan, entry data hasil survey dan pengolahan serta penyajian data untuk laporan akhir.

## V. HASIL

Hasil atau luaran kegiatan **Updating dan revaluasi nilai obyek PBB-P2** ini, akan menghasilkan data-data baru "**dalam bentuk sebuah database**" berkaitan dengan "**data objek dan wajib pajak hasil updating**" terutama berkaitan dengan "**nilai bumi**"

---

dan "**nilai bangunan**" yang telah disesuaikan dengan harga pasar (*market price*) atau harga berlaku untuk objek pajak berupa bumi pada saat revaluasi nilai ini dilakukan termasuk harga untuk masing-masing kondisi fisik objek pajak bangunan pada saat kegiatan updating dan revaluasi ini dilakukan. Dengan demikian, hasil dari kegiatan updating dan revaluasi terhadap data PBB-P2 ini, diharapkan akan menghasilkan data objek dan subjek PBB-P2 dengan nilai bumi serta bangunan dengan akurasi, validasi yang tinggi. Dengan demikian, hasil kegiatan ini mampu menggambarkan besarnya potensi penerimaan pajak PBB-P2 untuk dijadikan salah satu penerimaan yang dapat diprioritaskan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Khusus untuk Kabupaten Kotabaru Provinsi Kalimantan Selatan, hasil dari kegiatan ini dapat dijadikan referensi untuk membandingkan besarnya potensi nilai penerimaan bersumber dari PBB-P2 sebelum dilakukan kegiatan dengan sesudah dilakukan kegiatan ini. Selain itu, hasil final dari pengolahan data kegiatan Updating dan revaluasi nilai Objek Pajak PBB-P2 diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi penting dan berguna untuk Pemerintah Kabupaten Kotabaru dalam menentukan atau membuat sebuah kebijakan strategis daerah, terutama berkaitan dengan penentuan potensi, target penerimaan terhadap pajak PBB-P2 serta perkiraan terhadap penerimaan pajak BPHTB yang terkait langsung dan tidak langsung dengan hasil dari kegiatan ini.

Secara simultan, dampak dari kegiatan Updating dan Revaluasi terhadap Objek PBB-P2 ini akan langsung mempengaruhi besaran nilai jual objek pajak (NJOP) yang dijadikan sebagai dasar utama Pemerintah Kabupaten Kotabaru Provinsi Kalimantan Selatan dalam menentukan besaran Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (**NJOPTKP**) untuk mendapatkan Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (**NJOPKP**) serta

---

besaran angka tarif yang digunakan sebagai pengali dengan tingkat variasi sebaaimana ditentukan dalam Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan besaran setinggi-tingginya sebesar 0,3%.

## **VI. KELUARAN**

Luaran dari kegiatan ini yaitu berupa buku laporan terdiri dari :

1. Buku I berisikan data awal PBB-P2 sesuai dengan jumlah Objek Pajak yang "**akan diperbaharui**" meliputi NOP, Data Objek Pajak, Data Wajib Pajak, Nilai Bumi, Nilai Bangunan, NJOPKP, Tarif dan Besarnya Nilai PBB Terhutang.
2. Buku 2 berisikan data hasil Updating terkait dengan Objek Pajak yang "**telah diperbaharui**" meliputi NOP, Data Objek Pajak, Data Wajib Pajak, Luas Bumi, Harga Bumi/M<sup>2</sup>, Nilai Bumi, Luas Bangunan, Harga Bangunan/M<sup>2</sup>, Nilai Bangunan, **NJOPKP**, Tarif dan Besarnya Potensi Nilai PBB terhutang berdasarkan nilai hasil **updating.**"
3. Hasil data yang telah diperbaharui dapat dijadikan dasar bagi pemerintah untuk mengevaluasi dan menentukan kebijakan terkait dengan PBB-P2, khususnya besaran potensi yang terukur untuk wajib dibayarkan oleh setiap wajib pajak PBB-P2 yang akan dicetak pada lembaran SPT PBB-P2 tahun 2016 dan tahun-tahun berikutnya.

## **VII. PERSONIL PENELITIAN, DAN KUALIFIKASI TENAGA AHLI**

Dalam pelaksanaan kegiatan "**UPDATING DAN REVALUASI NILAI OBJEK PAJAK PBB-P2 DI KABUPATEN KOTABARU TAHUN 2021**" diperlukan beberapa tenaga ahli yang mengerti dan memiliki kompetensi sesuai dengan kegiatan yang dilaksanakan, agar benar-benar mampu memberikan masukan dalam pelaksanaan

kegiatan ini. Adapun kualifikasi sumber daya manusia yang bergabung dalam kelompok tim ahli pelaksanaan kegiatan ini, dapat dirinci sebagai berikut :

**Tabel 1.1. Kualifikasi, Pengalaman Dan Jumlah Tenaga Ahli Yang Dibutuhkan Untuk Melaksanakan Updating Dan Revaluasi Nilai Objek PBB-P2 Di Kabupaten Kotabaru Tahun 2022**

| No | Tenaga Ahli/Kualifikasi                    | Pendidikan Minimal | Pengalaman Minimal (Thn) | Jumlah |
|----|--|--------------------|--------------------------|--------|
| 1  | Ahli Manajemen Aset dan Penilaian Properti | S3/S2              | 10                       | 1      |
| 2  | Ahli Ekonomi Keuangan Daerah               | S3/S2              | 10                       | 1      |
| 3  | Operator Komputer                          | D3 - S1            | 5                        | 2      |
| 4  | Surveyor                                   | SLTA - S1          | 1                        | 20     |
| 5  | Staf Administrasi                          | S1                 | 1                        | 2      |

Jumlah sumber daya manusia (SDM) yang diperlukan untuk melaksanakan kegiatan ini dapat bervariasi, terutama untuk tenaga surveyor. Tetapi untuk sumber daya lainnya tetap seperti diperlihatkan tabel 1.2. Kebutuhan sumber daya manusia itu, disebabkan karena tingginya tingkat kerumitan data yang akan diolah dan diproses menjadi sebuah data baru yang semakin valid dan terukur. Oleh karena itu, kebutuhan akan tenaga ahli dengan kualifikasi dalam bidang Ahli Manajemen Aset dan Penilaian Properti berpengalaman minimal 1 (satu) orang yang bertugas sebagai pengendali dan memberikan arahan kerja untuk semua anggota tim kerja. Sementara tenaga ahli Ahli Ekonomi Keuangan Daerah yang akan menganalisis dampak dan manfaat dari kegiatan ini terhadap penerimaan daerah terutama Pendapatan Asli Daerah (PAD).

### VIII. JADWAL WAKTU DAN TAHAPAN PELAKSANAAN PEKERJAAN

Kegiatan ini dilaksanakan selama 153 hari kalender, dengan jadwal sebagai berikut :

**Tabel 1.2. Uraian Kegiatan Dan Perkiraan Waktu Yang Dibutuhkan Untuk Melaksanakan Kegiatan Updating Dan Revaluasi Nilai Objek PBB-P2 Di Kabupaten Kotabaru Tahun 2022**

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

| No | Uraian Kegiatan  | 1 |   |   |   | 2 |   |   |   | 3 |   |   |   | 4 |   |   |   |
|----|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|    |  | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1  | Persiapan Administrasi Data, Rekrutment dan Pelatihan Surveyor.              | √ | √ |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2  | Pembahasan Karangka Acuan Kerja (KAK) dan kontrak                            | √ | √ | √ |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 3  | Koordinasi Persiapan Survey  |   |   | √ | √ |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 4  | Survey Lapangan<br>- Koordinasi institusional<br>- Pengumpulan Data Lapangan |   |   |   |   | √ | √ | √ | √ | √ | √ |   |   |   |   |   |   |
| 5. | Pengolahan Data  |   |   |   |   |   |   |   | √ | √ | √ | √ | √ |   |   |   |   |
| 6  | Penyampaian Draft Laporan Akhir dan Executive Summary                        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | √ |   |   |   |
| 7  | Seminar  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | √ | √ |   |   |
| 8  | Penyampaian Laporan Akhir  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | √ | √ |

#### IX. BIAYA

Pembebanan biaya kegiatan “REVALUASI NILAI OBJEK PAJAK PBB-P2” dalam pengerjaannya dihitung berdasarkan persatuan objek PBB-P2 sebesar @Rp 67.500,- per Nomor Obyek Pajak (NOP) dengan rincian pengalokasian sebagai berikut:

##### 1. Biaya operasional kantor

- ✓ Biaya Pengolahan data awal PBB-P2 yang ada di Bappenda
- ✓ Biaya penyusunan data untuk survey
- ✓ Biaya rekrutmen dan pelatihan tenaga survey
- ✓ Biaya ATK Kantor (untuk keperluan pelaporan)
- ✓ Biaya Cetak SPOP dan LSPOP
- ✓ Biaya Uang Makan Harian
- ✓ Biaya Insentif surveyor per wajib pajak
- ✓ Biaya Insentif entry data per wajib pajak
- ✓ Biaya cetak dan pelaporan
- ✓ Biaya sewa kantor (6 bulan)



- ✓ Biaya listrik
- ✓ Biaya PDAM
- ✓ Biaya Tunjangan Komunikasi

**2. Biaya Operasional Lapangan**

- ✓ Biaya transportasi TIM Inti
- ✓ Biaya transportasi Tim Survey (Mobilisasi dan Demobilisasi TIM)
- ✓ Biaya asuransi tim dan petugas survey (1 tahun)
- ✓ Biaya sewa kendaraan tentatif (Roda dua 10 unit, roda empat 2 unit)
- ✓ Biaya BBM
- ✓ Biaya dokumentasi/komunikasi
- ✓ Biaya ATK survey (termasuk tanda pengenal)
- ✓ Biaya akomodasi tim

**3. Biaya-biaya lain :**

- ✓ Biaya Pajak (PPn dan PPh)
- ✓ Biaya Fee Kelembagaan (Formal)

**X. KETENTUAN LAIN**

1. Konsultan wajib menunjuk seorang wakil yang dapat dihubungi setiap saat dan dapat bertindak atas nama konsultan.
2. Dalam hal terjadi keraguan atas masalah teknis, pengguna jasa dapat memberikan arahan dan wajib ditaati oleh penyedia jasa.
3. Segala peralatan disediakan oleh penyedia jasa.
4. Hal lain yang belum diatur dalam kerangka acuan kerja ini akan diatur kemudian oleh pemberi pekerjaan dan dituangkan dalam berita acara.

**XI. KERANGKA BERPIKIR**

Bumi dan Bangunan merupakan Objek Pajak yang dianggap potensial, hal ini terlihat dari salah satu pertimbangan yang melandasi lahirnya Undang-Undang

dimaksud. Kegiatan updating pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan dianggap sebagai ujung tombak dari serangkaian proses pengenaaan pajak atas bumi dan atau bangunan. Untuk memenuhi asas keadilan harus dilaksanakan secara cermat, agar diperoleh data yang akurat sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, sehingga diperoleh ketetapan yang benar dalam upaya peningkatan penerimaan dalam negeri serta sumbangannya pada pembiayaan pembangunan daerah. Bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan termasuk dalam kategori objek pajak. Sedangkan yang menjadi subjek pajak tersebut mencakup orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Adapun dari uraian di atas dapat di rumuskan ke dalam kerangka berpikir, yaitu sebagai berikut:

Commented [WF1]: Update!



Gambar 1.1. Proses Penilaian Objek Pajak PBB

### 1. NIR (Nilai Indikasi Rata-rata)

Kegiatan updating PBB-P2 tidak terlepas dari kondisi harga pasar tanah terbaru pada waktu dan tempat dilakukannya penilaian. NIR merupakan langkah

awal di mana proses tersebut melahirkan suatu informasi tentang harga pada masing-masing blok tanah, kelas tanah yang kemudian dapat digunakan sebagai bahan dasar dalam menentukan kebijakan zona nilai tanah (ZNT). Proses mencari nilai indikasi rata-rata dilakukan mengacu pada data transaksi jual beli dan lain-lain per dusun, desa atau kelurahan maupun kecamatan dalam kurun waktu yang tidak terlalu lama dengan saat dilakukan kegiatan updating dan revaluasi. Adapun cara pengolahan data transaksi, sebagai berikut:

Sumber data penunjang dalam kegiatan Updating dan Revaluasi Nilai Objek Pajak PBB-P2 ini berupa data Sekunder yang diperoleh dari Instansi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kotabaru Provinsi Kalimantan Selatan. Dari data sekunder tersebut, dilakukan verifikasi, investigasi serta wawancara terhadap status kepemilikan subjek pajak berkaitan dengan kepemilikan objek pajak, alamat objek pajak, serta melakukan penilaian atas objek pajak tersebut berkaitan dengan luas tanah, harga tanah/M<sup>2</sup>, luas bangunan, harga bangunan/M<sup>2</sup> dalam bentuk data Primer, yang selanjutnya diolah untuk menjadi data dalam menentukan kebijakan untuk instansi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kotabaru Provinsi Kalimantan Selatan, berkenaan dengan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

XII. KELUARAN LAPORAN

1. CONTOH BUKU 1 “Berisikan data PBB-P2 sebelum dilakukan updating”

Tabel 1.3. Contoh Format Laporan Untuk Buku 1 Data Awal Pbb-P2 Sebelum Dilakukan Updating Dan Revaluasi Nilai Objek Pajak PBB-P2 Di Kabupaten Kotabaru Tahun 2022

| No | NOP                    | Wajib Pajak     |                | RT | RW | Kd | Kd Kls | Kd Kls      | Alamat WP               |                         | NJOP Bumi |            |             | NJOP Bangunan |         |             | NJOP Bumi +<br>Bangunan (Rp.) | NJOP TKP<br>(Rp.) | NJOP KP (Rp.) | SPPT PBB-<br>P2<br>Terhutang<br>(Rp.) |
|----|------------------------|-----------------|----------------|----|----|----|--------|-------------|-------------------------|-------------------------|-----------|------------|-------------|---------------|---------|-------------|-------------------------------|-------------------|---------------|---------------------------------------|
|    |                        | Nama            | Alamat         |    |    |    |        |             | OP                      | OP                      | ZNT       | Tnh        | Jl.         | Kel           | Luas    | Haroa       |                               |                   |               |                                       |
| 1  | 63.02.030.015.000.0109 | DR. FADRY DJUF  | AMBUNGAN KE    | 3  | 2  | 43 | 94     | XXX         | BUMI PERMATA HIJA       | GUNUNG SARI, MAKASSAR   | 340.000   | 1.200      | 408.000.000 | 0             | 0       | 0           | 408.000.000                   | 0                 | 408.000.000   | 408.000                               |
| 2  | 63.02.030.015.000.0094 | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE    | 3  | 2  | 43 | 94     | XXX         | JL. PADI NO. 08         | ALLEPOLEA, MAROS        | 340.000   | 1.200      | 408.000.000 | 0             | 0       | 0           | 408.000.000                   | 0                 | 408.000.000   | 408.000                               |
| 3  | 63.02.030.015.000.0100 | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE    | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | KOP. BULUROKENG         | FPAI, MAKASSAR          | 200.000   | 1.200      | 240.000.000 | 0             | 0       | 0           | 240.000.000                   | 0                 | 240.000.000   | 240.000                               |
| 4  | 63.02.030.015.000.0097 | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE    | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | JL. PROF MUH YAMIN      | PUWATU, KENDARI         | 200.000   | 1.200      | 240.000.000 | 0             | 0       | 0           | 240.000.000                   | 0                 | 240.000.000   | 240.000                               |
| 5  | 63.02.030.015.000.0095 | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE    | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | JL. PADI NO. 08         | ALLEPOLEA, MAROS        | 200.000   | 1.200      | 240.000.000 | 0             | 0       | 0           | 240.000.000                   | 0                 | 240.000.000   | 240.000                               |
| 6  | 63.02.030.015.000.0099 | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE    | 3  | 2  | 43 | 94     | XXX         | KOP. BULUROKENG         | FPAI, MAKASSAR          | 200.000   | 1.200      | 240.000.000 | 0             | 0       | 0           | 240.000.000                   | 0                 | 240.000.000   | 240.000                               |
| 7  | 63.02.030.015.000.0113 | LULUK SUTJI MA  | LABUAN MAS     | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | KOMPLEK BALITRO         | MENTENG, BOGOR          | 172.200   | 1.200      | 206.640.000 | 0             | 0       | 0           | 206.640.000                   | 0                 | 206.640.000   | 206.640                               |
| 8  | 63.02.030.015.000.0110 | DR. IR. H. MUHA | LABUAN MAS     | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | KOMPLEK BALITRO         | MENTENG, BOGOR          | 140.828   | 1.200      | 168.993.600 | 0             | 0       | 0           | 168.993.600                   | 0                 | 168.993.600   | 168.994                               |
| 9  | 63.02.030.015.000.0020 | NAWIR           | JL. PENDIDIKAN | 2  | 1  | 44 | 94     | XXX         | JL. PENDIDIKAN          | LABUAN MAS, KOTA BARU   | 160.000   | 910        | 145.600.000 | 0             | 0       | 0           | 145.600.000                   | 0                 | 145.600.000   | 145.600                               |
| 10 | 63.02.030.015.000.0111 | HARYONO         | LABUAN MAS -   | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | PESONA KHAYANGAN        | MEKAR JAYA, DEPOK JABAR | 114.000   | 1.200      | 136.800.000 | 0             | 0       | 0           | 136.800.000                   | 0                 | 136.800.000   | 136.800                               |
| 11 | 63.02.030.015.000.0105 | HARYONO         | LABUAN MAS -   | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | PESONA KHAYANGAN        | MEKAR JAYA, DEPOK JABAR | 114.000   | 1.200      | 136.800.000 | 0             | 0       | 0           | 136.800.000                   | 0                 | 136.800.000   | 136.800                               |
| 12 | 63.02.030.015.000.0096 | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE    | 2  | 3  | 43 | 94     | XXX         | JL. PROF MUH YAMIN      | PUWATU, KENDARI         | 100.000   | 1.200      | 120.000.000 | 0             | 0       | 0           | 120.000.000                   | 0                 | 120.000.000   | 120.000                               |
| 13 | 63.02.030.015.000.0098 | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE    | 3  | 2  | 43 | 94     | XXX         | JL. PROF MUH YAMIN      | PUWATU, KENDARI         | 100.000   | 1.200      | 120.000.000 | 0             | 0       | 0           | 120.000.000                   | 0                 | 120.000.000   | 120.000                               |
| 14 | 63.02.030.015.000.1596 | HUSNI           | JL. PROVINSI   | 3  | 2  | 35 | 85     | 24          | JL. RAYA MANTAU         | BANUA LAWAS, KOTABARU   | 607       | 20.000     | 12.140.000  | 160           | 700.000 | 112.000.000 | 124.140.000                   | 10.000.000        | 114.140.000   | 114.140                               |
| 15 | 63.02.030.015.000.0112 | ANDIKARTIKA M   | LABUAN MAS     | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | KOMPLEK BALITRO         | MENTENG, BOGOR          | 90.000    | 1.200      | 108.000.000 | 0             | 0       | 0           | 108.000.000                   | 0                 | 108.000.000   | 108.000                               |
| 16 | 63.02.030.015.000.0142 | NORLELA         | JL.LABUAN MAS  | 4  | 0  | 41 | 92     | XXX         | JL.RAYA STAGEN KM       | SUNGAI TAIB, KOTABARU   | 40.000    | 2.450      | 98.000.000  | 0             | 0       | 0           | 98.000.000                    | 0                 | 98.000.000    | 98.000                                |
| 17 | 63.02.030.015.000.0135 | JUMLIANSYAH     | JL.RAYA LABUA  | 4  | 0  | 41 | 92     | XXX         | JL.RAYA STAGEN KM       | SUNGAI TAIB, KOTABARU   | 40.000    | 2.450      | 98.000.000  | 0             | 0       | 0           | 98.000.000                    | 0                 | 98.000.000    | 98.000                                |
| 18 | 63.02.030.015.000.0140 | SISKA HORLIANI  | JL.LABUAN MAS  | 4  | 0  | 41 | 92     | XXX         | JL.KACA PIRING          | SUNGAI TAIB, KOTABARU   | 38.500    | 2.450      | 94.325.000  | 0             | 0       | 0           | 94.325.000                    | 0                 | 94.325.000    | 94.325                                |
| 19 | 63.02.030.015.000.0101 | ANDI AHMAD TH   | LABUAN MAS -   | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | KOMPLEK BALITRO -       | MENTENG, BOGOR          | 75.750    | 1.200      | 90.900.000  | 0             | 0       | 0           | 90.900.000                    | 0                 | 90.900.000    | 90.900                                |
| 20 | 63.02.030.015.000.0135 | JUMLIANSYAH     | LABUAN MAS     | 4  | 0  | 41 | 92     | XXX         | JL.RAYA STAGEN KM       | SUNGAI TAIB, KOTABARU   | 40.000    | 2.450      | 98.000.000  | 0             | 0       | 0           | 98.000.000                    | 10.000.000        | 88.000.000    | 88.000                                |
| 21 | 63.02.030.015.000.0019 | NAWIR           | JL. PENDIDIKAN | 2  | 1  | 44 | 94     | XXX         | JL. PENDIDIKAN          | LABUAN MAS, KOTA BARU   | 90.000    | 910        | 81.900.000  | 0             | 0       | 0           | 81.900.000                    | 0                 | 81.900.000    | 81.900                                |
| 22 | 63.02.030.015.000.0141 | SISKA HORLIANI  | JL.LABUAN MAS  | 4  | 0  | 41 | 92     | XXX         | JL.KACA PIRING          | SUNGAI TAIB, KOTABARU   | 30.000    | 2.450      | 73.500.000  | 0             | 0       | 0           | 73.500.000                    | 0                 | 73.500.000    | 73.500                                |
| 23 | 63.02.030.015.000.0138 | JUMLIANSYAH     | JALAN LABUAN   | 4  | 0  | 41 | 92     | XXX         | JL.RAYA STAGEN KM       | SUNGAI TAIB, KOTABARU   | 30.000    | 2.450      | 73.500.000  | 0             | 0       | 0           | 73.500.000                    | 0                 | 73.500.000    | 73.500                                |
| 24 | 63.02.030.015.000.0143 | NORLELA         | JL.LABUAN MAS  | 4  | 0  | 41 | 92     | XXX         | JL.RAYA STAGEN KM       | SUNGAI TAIB, KOTABARU   | 30.000    | 2.450      | 73.500.000  | 0             | 0       | 0           | 73.500.000                    | 0                 | 73.500.000    | 73.500                                |
| 25 | 63.02.030.015.000.0144 | DENI SAPUTRA    | JL.LABUAN MAS  | 4  | 0  | 41 | 92     | XXX         | JL.RAYA STAGEN          | SUNGAI TAIB, KOTABARU   | 30.000    | 2.450      | 73.500.000  | 0             | 0       | 0           | 73.500.000                    | 0                 | 73.500.000    | 73.500                                |
| 26 | 63.02.030.015.000.0122 | VERRA CANDIAC   | SUNGAI LANUN   | 4  | 43 | 94 | XXX    | JL. VETERAN | BAHARU SELATAN, KOTABAR | 54.282                  | 1.200     | 65.138.400 | 0           | 0             | 0       | 65.138.400  | 0                             | 65.138.400        | 65.138        |                                       |
| 27 | 63.02.030.015.000.0117 | DENNY CANDIAC   | SUNGAI LANUN   | 4  | 43 | 94 | XXX    | JL. VETERAN | BAHARU SELATAN, KOTABAR | 53.995                  | 1.200     | 64.794.000 | 0           | 0             | 0       | 64.794.000  | 0                             | 64.794.000        | 64.794        |                                       |
| 28 | 63.02.030.015.000.0145 | DENI SAPUTRA    | JL.LABUAN MAS  | 4  | 0  | 41 | 92     | XXX         | JL.RAYA STAGEN          | SUNGAI TAIB, KOTABARU   | 26.000    | 2.450      | 63.700.000  | 0             | 0       | 0           | 63.700.000                    | 0                 | 63.700.000    | 63.700                                |
| 29 | 63.02.030.015.000.0102 | ANDI AHMAD TH   | LABUAN MAS -   | 2  | 1  | 43 | 94     | XXX         | KOMPLEK BALITRO -       | MENTENG, BOGOR          | 52.500    | 1.200      | 63.000.000  | 0             | 0       | 0           | 63.000.000                    | 0                 | 63.000.000    | 63.000                                |
| 30 | 63.02.030.015.000.0118 | DENNY CANDIAC   | SUNGAI LANUN   | 4  | 43 | 94 | XXX    | JL. VETERAN | BAHARU SELATAN, KOTABAR | 51.750                  | 1.200     | 62.100.000 | 0           | 0             | 0       | 62.100.000  | 0                             | 62.100.000        | 62.100        |                                       |

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

2. CONTOH BUKU 2 “Berisikan Data PBB-P2 Hasil Updating”

Tabel 1.4 Contoh Format Laporan Untuk Buku 2 Data Hasil Setelah Dilakukan Updating Dan Revaluasi Nilai Objek Pajak PBB-P2 Di Kabupaten Kotabaru Tahun 2022

| No | NOP                     | Wajib Pajak     |               | RT | RW | Kd | ZNT | Kd Kls | Tanah (updat ed) | Kd Kls Bng                         | Alamat WP                               | NJOP Bumi |               |               | NJOP Bangunan |                |               | NJOP Bumi + Bangunan (Rp.) | NJOP TKP (Rp.) | NJOP KP (Rp.)  | SPPT PBB-P2 Terhutang (Rp.) |
|----|-------------------------|-----------------|---------------|----|----|----|-----|--------|------------------|------------------------------------|---|-----------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|
|    |                         | Nama            | Alamat        |    |    |    |     |        |                  |                                    |   | OP        | OP            | Opdat ed      | Luas (m2)     | Harga (Rp./M2) | NJOP Bumi     |                            |                |                |                             |
| 1  | 2                       | 3               | 4             | 5  | 6  | 7  | 8   | 9      | 10               | 11                                 | 12                                      | 13        | 14=12x13      | 15            | 16            | 17=15x16       | 18=14+17      | 19                         | 20=18-19       | 21= 20 x tarif |                             |
| 1  | 63.02.030.015.000.0109- | DR. FADRY DJUF  | AMBUNGAN KE   | 3  | 2  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | BUMI PERMATA HIJA GUNUNG SARI, MAKASSAR | 340.000   | 27.000        | 9.180.000.000 | 0             | 0              | 0             | 9.180.000.000              | 0              | 9.180.000.000  | 18.360.000                  |
| 2  | 63.02.030.015.000.0094- | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE   | 3  | 2  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | JL. PADI NO. 08 ALLEPOLEA, MAROS        | 340.000   | 27.000        | 9.180.000.000 | 0             | 0              | 0             | 9.180.000.000              | 0              | 9.180.000.000  | 18.360.000                  |
| 3  | 63.02.030.015.000.0100- | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE   | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | KOP. BULLUROKENG PPAI, MAKASSAR         | 200.000   | 27.000        | 5.400.000.000 | 0             | 0              | 0             | 5.400.000.000              | 0              | 5.400.000.000  | 10.800.000                  |
| 4  | 63.02.030.015.000.0097- | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE   | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | JL. PROF MUH YAMINPUWATU, KENDARI       | 200.000   | 27.000        | 5.400.000.000 | 0             | 0              | 0             | 5.400.000.000              | 0              | 5.400.000.000  | 10.800.000                  |
| 5  | 63.02.030.015.000.0095- | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE   | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | JL. PADI NO. 08 ALLEPOLEA, MAROS        | 200.000   | 27.000        | 5.400.000.000 | 0             | 0              | 0             | 5.400.000.000              | 0              | 5.400.000.000  | 10.800.000                  |
| 6  | 63.02.030.015.000.0099- | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE   | 3  | 2  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | KOP. BULLUROKENG PPAI, MAKASSAR         | 200.000   | 27.000        | 5.400.000.000 | 0             | 0              | 0             | 5.400.000.000              | 0              | 5.400.000.000  | 10.800.000                  |
| 7  | 63.02.030.015.000.0113- | LULUK SUTJI MA  | LABUAN MAS    | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | KOMPLEK BALITRO MENTENG, BOGOR          | 172.200   | 27.000        | 4.649.400.000 | 0             | 0              | 0             | 4.649.400.000              | 0              | 4.649.400.000  | 9.298.800                   |
| 8  | 63.02.030.015.000.0110- | DR. IR. H. MUHA | LABUAN MAS    | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | KOMPLEK BALITRO MENTENG, BOGOR          | 140.828   | 27.000        | 3.802.356.000 | 0             | 0              | 0             | 3.802.356.000              | 0              | 3.802.356.000  | 7.604.712                   |
| 9  | 63.02.030.015.000.0020- | NAWIR           | JL.PENDIDIKAN | 2  | 1  | 44 | 53  | 94     | 084              | XXX                                | JL PENDIDIKAN LABUAN MAS, KOTA BARU     | 160.000   | 27.000        | 4.320.000.000 | 0             | 0              | 0             | 4.320.000.000              | 0              | 4.320.000.000  | 8.640.000                   |
| 10 | 63.02.030.015.000.0111- | HARYONO         | LABUAN MAS-   | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | PESONA KHAYANGANMEKAR JAYA, DEPOK JABAR | 114.000   | 27.000        | 3.078.000.000 | 0             | 0              | 0             | 3.078.000.000              | 0              | 3.078.000.000  | 6.156.000                   |
| 11 | 63.02.030.015.000.0105- | HARYONO         | LABUAN MAS-   | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | PESONA KHAYANGANMEKAR JAYA, DEPOK JABAR | 114.000   | 27.000        | 3.078.000.000 | 0             | 0              | 0             | 3.078.000.000              | 0              | 3.078.000.000  | 6.156.000                   |
| 12 | 63.02.030.015.000.0096- | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE   | 2  | 3  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | JL. PROF MUH YAMINPUWATU, KENDARI       | 100.000   | 27.000        | 2.700.000.000 | 0             | 0              | 0             | 2.700.000.000              | 0              | 2.700.000.000  | 5.400.000                   |
| 13 | 63.02.030.015.000.0098- | DR. MUHAMMA     | AMBUNGAN KE   | 3  | 2  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | JL. PROF MUH YAMINPUWATU, KENDARI       | 100.000   | 27.000        | 2.700.000.000 | 0             | 0              | 0             | 2.700.000.000              | 0              | 2.700.000.000  | 5.400.000                   |
| 14 | 63.02.030.015.000.1596- | HUSNI           | JL. PROVINSI  | 3  | 2  | 35 | 45  | 85     | 084              | 24                                 | JL. RAYA MANTAU BANJUA LAWAS, KOTABARU  | 607       | 27.000        | 16.389.000    | 160           | 700.000        | 112.000.000   | 128.389.000                | 10.000.000     | 118.389.000    | 118.389                     |
| 15 | 63.02.030.015.000.0112- | ANDIKARTIKA M   | LABUAN MAS    | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | KOMPLEK BALITRO MENTENG, BOGOR          | 90.000    | 27.000        | 2.430.000.000 | 0             | 0              | 0             | 2.430.000.000              | 0              | 2.430.000.000  | 4.860.000                   |
| 16 | 63.02.030.015.000.0142- | NORLELA         | JL.LABUAN MAS | 4  | 0  | 41 | 50  | 92     | 084              | XXX                                | JL.RAYA STAGEN KM SUNGAI TAIB, KOTABARU | 40.000    | 27.000        | 1.080.000.000 | 0             | 0              | 0             | 1.080.000.000              | 0              | 1.080.000.000  | 2.160.000                   |
| 17 | 63.02.030.015.000.0135- | JUMLIANSYAH     | JL.RAYA LABUA | 4  | 0  | 41 | 50  | 92     | 084              | XXX                                | JL.RAYA STAGEN KM SUNGAI TAIB, KOTABARU | 40.000    | 27.000        | 1.080.000.000 | 0             | 0              | 0             | 1.080.000.000              | 0              | 1.080.000.000  | 2.160.000                   |
| 18 | 63.02.030.015.000.0140- | SISKA HORLIANI  | JL.LABUAN MAS | 4  | 0  | 41 | 50  | 92     | 084              | XXX                                | JL.KACA PIRING SUNGAI TAIB, KOTABARU    | 38.500    | 27.000        | 1.039.500.000 | 0             | 0              | 0             | 1.039.500.000              | 0              | 1.039.500.000  | 2.079.000                   |
| 19 | 63.02.030.015.000.0101- | ANDI AHMAD TH   | LABUAN MAS-   | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | KOMPLEK BALITRO - MENTENG, BOGOR        | 75.750    | 27.000        | 2.045.250.000 | 0             | 0              | 0             | 2.045.250.000              | 0              | 2.045.250.000  | 4.090.500                   |
| 20 | 63.02.030.015.000.0135- | JUMLIANSYAH     | LABUAN MAS    | 4  | 0  | 41 | 50  | 92     | 084              | XXX                                | JL.RAYA STAGEN KM SUNGAI TAIB, KOTABARU | 40.000    | 27.000        | 1.080.000.000 | 0             | 0              | 0             | 1.080.000.000              | 10.000.000     | 1.070.000.000  | 2.140.000                   |
| 21 | 63.02.030.015.000.0019- | NAWIR           | JL.PENDIDIKAN | 2  | 1  | 44 | 53  | 94     | 084              | XXX                                | JL PENDIDIKAN LABUAN MAS, KOTA BARU     | 90.000    | 27.000        | 2.430.000.000 | 0             | 0              | 0             | 2.430.000.000              | 0              | 2.430.000.000  | 4.860.000                   |
| 22 | 63.02.030.015.000.0141- | SISKA HORLIANI  | JL.LABUAN MAS | 4  | 0  | 41 | 50  | 92     | 084              | XXX                                | JL.KACA PIRING SUNGAI TAIB, KOTABARU    | 30.000    | 27.000        | 810.000.000   | 0             | 0              | 0             | 810.000.000                | 0              | 810.000.000    | 810.000                     |
| 23 | 63.02.030.015.000.0138- | JUMLIANSYAH     | JALAN LABUAN  | 4  | 0  | 41 | 50  | 92     | 084              | XXX                                | JL.RAYA STAGEN KM SUNGAI TAIB, KOTABARU | 30.000    | 27.000        | 810.000.000   | 0             | 0              | 0             | 810.000.000                | 0              | 810.000.000    | 810.000                     |
| 24 | 63.02.030.015.000.0143- | NORLELA         | JL.LABUAN MAS | 4  | 0  | 41 | 50  | 92     | 084              | XXX                                | JL.RAYA STAGEN KM SUNGAI TAIB, KOTABARU | 30.000    | 27.000        | 810.000.000   | 0             | 0              | 0             | 810.000.000                | 0              | 810.000.000    | 810.000                     |
| 25 | 63.02.030.015.000.0144- | DENI SAPUTRA    | JL.LABUAN MAS | 4  | 0  | 41 | 50  | 92     | 084              | XXX                                | JL.RAYA STAGEN SUNGAI TAIB, KOTABARU    | 30.000    | 27.000        | 810.000.000   | 0             | 0              | 0             | 810.000.000                | 0              | 810.000.000    | 810.000                     |
| 26 | 63.02.030.015.000.0122- | VERRA CANDIAC   | SUNGAI LANUN  | 4  | 43 | 52 | 94  | 084    | XXX              | JL VETERAN BAHARU SELATAN, KOTABAR | 54.282                                  | 27.000    | 1.465.614.000 | 0             | 0             | 0              | 1.465.614.000 | 0                          | 1.465.614.000  | 2.931.228      |                             |
| 27 | 63.02.030.015.000.0117- | DENNY CANDIAC   | SUNGAI LANUN  | 4  | 43 | 52 | 94  | 084    | XXX              | JL VETERAN BAHARU SELATAN, KOTABAR | 53.995                                  | 27.000    | 1.457.865.000 | 0             | 0             | 0              | 1.457.865.000 | 0                          | 1.457.865.000  | 2.915.730      |                             |
| 28 | 63.02.030.015.000.0145- | DENI SAPUTRA    | JL.LABUAN MAS | 4  | 0  | 41 | 50  | 92     | 084              | XXX                                | JL.RAYA STAGEN SUNGAI TAIB, KOTABARU    | 26.000    | 27.000        | 702.000.000   | 0             | 0              | 0             | 702.000.000                | 0              | 702.000.000    | 702.000                     |
| 29 | 63.02.030.015.000.0102- | ANDI AHMAD TH   | LABUAN MAS-   | 2  | 1  | 43 | 52  | 94     | 084              | XXX                                | KOMPLEK BALITRO - MENTENG, BOGOR        | 52.500    | 27.000        | 1.417.500.000 | 0             | 0              | 0             | 1.417.500.000              | 0              | 1.417.500.000  | 2.835.000                   |
| 30 | 63.02.030.015.000.0118- | DENNY CANDIAC   | SUNGAI LANUN  | 4  | 43 | 52 | 94  | 084    | XXX              | JL VETERAN BAHARU SELATAN, KOTABAR | 51.750                                  | 27.000    | 1.397.250.000 | 0             | 0             | 0              | 1.397.250.000 | 0                          | 1.397.250.000  | 2.794.500      |                             |

### **XIII. DATA RESUME HASIL SURVEY**

Pelaksanaan kegiatan survey updating dan revaluasi NJOP yang baru dilakukan di sembilan desa tersebut menghasilkan sebuah informasi berharga berupa Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) harga Bumi yang dirangkum berdasarkan RT dan Nona Nilai Tanah (ZNT) untuk masing-masing Desa/Kelurahan. Informasi ini disajikan dan disampaikan kepada Pemerintah Kabupaten Kotabaru, dalam rangka menetapkan besaran harga dan menghadapi sebuah proses klaim masyarakat terhadap besaran harga tanah di masing-masing wilayah tersebut, walaupun harga untuk masing-masing objek pajak yang ada telah dimasukkan dalam kelas tertentu dari klasifikasi harga bumi maupun harga bangunan.

Variasi nilai indikasi rata-rata untuk harga bumi di Desa/Kelurahan Labuan Mas yang pada saat dilakukan survey terdapat 4 RT yang terdiri dari 1.203 objek pajak PBB-P2 namun yang dikaji adalah sebanyak 509 objek pajak. Berdasarkan hasil survey lapangan yang telah diolah tersebut, dapat disajikan data dan informasi bahwa indikasi rata-rata harga bumi untuk Desa Labuan mas adalah dimana di tahun dasar adalah sebesar Rp. 2.035,-/m<sup>2</sup> menjadi Rp. 27.000,-/m<sup>2</sup>, atau meningkat sebanyak 12.26 kali, seperti terlihat pada Tabel 1.5. Nilai tersebut diperoleh dari besarnya NJOP Bumi tahun dasar sekitar Rp.23,6 miliar, menjadi sekitar Rp. 314, 3 miliar setelah pembaharuan data.

Dari Tabel 1.5. terlihat bahwa secara umum berdasarkan hasil survey, terjadi peningkatan NJOP Bumi yang berarti di hampir seluruh RT di Desa/Kelurahan Dirgahayu, dengan tingkat peningkatan yang beragam berdasarkan RT. Kondisi ini juga mengakibatkan NIR Bumi juga meningkat, dimana peningkatan NIR Bumi tertinggi

*Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022*

terjadi di RT. 2 yaitu sebesar 2.148,48% dimana meningkat menjadi Rp. 27.000,-/m<sup>2</sup> dibandingkan dengan NIR tahun dasar yang sebesar Rp. 1.201,-/m<sup>2</sup>. Kemudian secara berurutan diikuti oleh berbagai RT yang lain seperti di RT. 1 (1.968,03%), RT. 3 (1.377,22%), dan RT. 4 (1.041,60%). Namun, secara rata-rata, kenaikan NIR Bumi di Kelurahan Dirgahayu adalah sebesar 1.226,73%

**Tabel 1.5 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT Di Desa Labuan Mas, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%) |
|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
|               | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                 |
| 1             | 176.380.000                  | 135.096                     | 1.306                         | 3.647.592.000           | 135.096                     | 27.000                        | 1.968,03        |
| 2             | 2.678.639.000                | 2.230.293                   | 1.201                         | 60.217.911.000          | 2.230.293                   | 27.000                        | 2.148,08        |
| 3             | 3.752.940.000                | 2.053.307                   | 1.828                         | 55.439.289.000          | 2.053.307                   | 27.000                        | 1.377,22        |
| 4             | 17.088.415.400               | 7.225.242                   | 2.365                         | 195.081.534.000         | 7.225.242                   | 27.000                        | 1.041,60        |
| <b>Total</b>  | <b>23.696.374.400</b>        | <b>11.643.938</b>           |                               | <b>314.386.326.000</b>  | <b>11.643.938</b>           |                               |                 |
| <b>Rerata</b> |                              |                             | <b>2.035</b>                  |                         |                             | <b>27.000</b>                 | <b>1.226,73</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Ditinjau dari Zona Nilai Tanah (ZNT), yang telah ditetapkan di tahun dasar, terjadi banyak perubahan dibandingkan dengan data hasil survey di Desa Labuan Mas seperti terlihat pada Tabel 1.6. Secara umum di desa ini terbagi kedalam 8 ZNT. Terlihat bahwa, di tahun dasar NIR tertinggi terjadi di ZNT 35 yaitu sebesar Rp.20.000,-/m<sup>2</sup>. Namun peningkatan terbesar terjadi pada ZNT 44 yaitu sebesar 2.867,03%.

**Tabel 1.6 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Labuan Mas, Tahun 2022**

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

| Zona          | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                       |                             | Objek Pajak Bumi Update       |                        |                             | Peningkatan (%) |                               |
|---------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|
|               | Nilai Tanah                  | NJOP Bumi (Rp)        | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)         | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) |                 | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |
| 35            |                              | 97.320.000            | 4.86€                       | 20.00€                        | 131.382.000            | 4.86€                       | 27.00€          | 35,0€                         |
| 36            |                              | 7.840.000             | 56€                         | 14.00€                        | 15.120.000             | 56€                         | 27.00€          | 92,8€                         |
| 37            |                              | 12.000.000            | 1.20€                       | 10.00€                        | 32.400.000             | 1.20€                       | 27.00€          | 170,0€                        |
| 38            |                              | 47.190.000            | 6.60€                       | 7.15€                         | 178.200.000            | 6.60€                       | 27.00€          | 277,6€                        |
| 39            |                              | 14.500.000            | 2.90€                       | 5.00€                         | 78.300.000             | 2.90€                       | 27.00€          | 440,0€                        |
| 40            |                              | 0                     | €                           |                               | 0                      | €                           |                 |                               |
| 41            |                              | 19.109.510.000        | 7.799.80€                   | 2.45€                         | 210.594.600.000        | 7.799.80€                   | 27.00€          | 1.002,0€                      |
| 42            |                              | 0                     | €                           |                               | 0                      | €                           |                 |                               |
| 43            |                              | 3.825.614.400         | 3.188.01€                   | 1.20€                         | 86.076.324.000         | 3.188.01€                   | 27.00€          | 2.150,0€                      |
| 44            |                              | 582.400.000           | 640.00€                     | 91€                           | 17.280.000.000         | 640.00€                     | 27.00€          | 2.867,0€                      |
| <b>Total</b>  |                              | <b>23.696.374.400</b> | <b>11.643.93€</b>           |                               | <b>314.386.326.000</b> | <b>11.643.93€</b>           |                 |                               |
| <b>Rerata</b> |                              |                       |                             | <b>2.03€</b>                  |                        |                             | <b>27.00€</b>   | <b>1.226,7€</b>               |

Sumber: Data Survey diolah, 2022

Hampir serupa dengan Desa Labuan Mas, untuk Desa Alie-Alie dengan dengan RT yang terdiri dari 171 objek pajak, terdapat kenaikan NJOP Bumi dari sekitar Rp. 4,1 miliar menjadi Rp. 154,6 miliar lebih saat dilakukan pendataan Kembali. Selain itu terjadi variasi kenaikan nilai indikasi rata-rata harga bumi pada saat dilakukan survei lapangan dengan kenaikan NIR sebesar  $((238.508 - 7.538)/7.538) = 30,64$  kali, atau 3.064%, seperti terlihat pada Tabel 1.7.

Di Desa Alie-Alie, dari 6 RT yang terdata, RT 2 adalah daerah dengan NJOP tertinggi baik sejak tahun dasar yang lebih dari Rp. 4,2 miliar dan setelah pembaharuan pendataan naik menjadi lebih dari Rp. 136,1 miliar lebih. (lihat Tabel 1.7.) Namun demikian, di tahun dasar, NIR di RT 2 masih lebih rendah daripada NIR pada RT 1 dan RT 4 yang mencapai sebesar Rp. 20.000,-/m<sup>2</sup>.

Peningkatan NIR Bumi tertinggi terjadi di RT. 8 yaitu sebesar 4.466,57% dimana meningkat menjadi Rp. 286.341,- dibandingkan dengan NIR tahun dasar yang sebesar Rp. 285.000,-, meningkat menjadi Rp. 228.382,-/m<sup>2</sup>. Kemudian secara



berurutan diikuti oleh berbagai RT yang lain seperti di RT. 0 (3.934,76%), RT. 3 (3.356,07%), RT.2 (3.082,23%) dan lain-lain. Namun, secara rata-rata, kenaikan NIR Bumi di Kelurahan Dirgahayu adalah sebesar 3.064,57%

**Tabel 1.7 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Alie-Alie, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%) |
|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
|               | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                 |
| 0             | 153,695,000                  | 30,010                      | 5,121                         | 6,201,219,000           | 30,010                      | 206,638                       | 3,934.76        |
| 1             | 71,280,000                   | 3,564                       | 20,000                        | 735,160,000             | 3,564                       | 206,274                       | 931.37          |
| 2             | 4,277,585,750                | 564,559                     | 7,577                         | 136,122,503,000         | 564,559                     | 241,113                       | 3,082.23        |
| 3             | 269,150,000                  | 39,712                      | 6,778                         | 9,302,017,000           | 39,712                      | 234,237                       | 3,356.07        |
| 4             | 84,960,000                   | 4,248                       | 20,000                        | 849,600,000             | 4,248                       | 200,000                       | 900.00          |
| 8             | 32,415,000                   | 6,483                       | 5,000                         | 1,480,253,000           | 6,483                       | 228,328                       | 4,466.57        |
| <b>Total</b>  | <b>4,889,085,750</b>         | <b>648,576</b>              |                               | <b>154,690,752,000</b>  | <b>648,576</b>              |                               |                 |
| <b>Rerata</b> |                              |                             | <b>7,538</b>                  |                         |                             | <b>238,508</b>                | <b>3,064.00</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Bila dilihat di Tabel 1.8., dari pengelompokan ZNT, Desa Alie-Alie juga mengalami perubahan baik dari sisi NJOP maupun dari sisi NIR Bumi. Pada tersebut, terlihat bahwa yang awalnya jumlah NJOP Bumi pada ZNT 38 adalah yang tertinggi, yang mencapai Rp.3,9 miliar lebih dan naik menjadi Rp.132,6 miliar pada pendataan pembaharuan sekaligus menjadi ZNT dengan total NJOP Bumi tertinggi di desa ini. Namun, peningkatan tersebut menempatkan ZNT 38 tersebut pada urutan ke-2 setelah perubahan NIR Bumi pada ZNT 39.

**Tabel 1.8 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Alie-Alie, Tahun 2022**

| Zona Nilai Tanah | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%) |
|------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
|                  | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                 |
| 35               | 630,300,000                  | 31,515                      | 20,000                        | 6,218,195,000           | 31,515                      | 197,309                       | 886.55          |
| 38               | 3,902,505,750                | 545,805                     | 7,150                         | 132,630,615,000         | 545,805                     | 243,000                       | 3,298.60        |
| 39               | 356,280,000                  | 71,256                      | 5,000                         | 15,841,942,000          | 71,256                      | 222,324                       | 4,346.49        |
| <b>Total</b>     | <b>4,889,085,750</b>         | <b>648,576</b>              |                               | <b>154,690,752,000</b>  | <b>648,576</b>              |                               |                 |
| <b>Rerata</b>    |                              |                             | <b>7,538</b>                  |                         |                             | <b>238,508</b>                | <b>3,064.00</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Dari Tabel 1.8, terlihat bahwa di Desa Alie-Alie, NIR harga tanah hasil survey menunjukkan kisaran harga dua ratus ribu rupiah per meter persegi dari yang tertinggi

ke yang terendah yaitu ZNT 38 dengan NIR Rp. 243,000,-, ZNT 39 dengan Rp. 222.324,-, dan ZNT 35 dengan Rp.197.309,-

Untuk Desa Sungai Bahim, yang memiliki sebanyak 152 objek pajak, dari data yang terkumpul, menghasilkan variasi kenaikan nilai indikasi rata-rata harga bumi yang berbeda dengan apa yang terjadi di Desa Labuan Mas dan Desa Alie-Alie (lihat Tabel 1.9), dimana setelah dilakukan pembaharuan data dari tahun dasar, peningkatan NIR Bumi di kelurahan ini sebesar 4.970,29%, jauh lebih tinggi dibandingkan dengan 2 desa yang diamati sebelumnya. NJOP Bumi dari sejumlah data yang diamati di desa ini meningkat menjadi Rp.31,6 miliar dari Rp.623,7 juta di tahun dasar, dengan luasan wilayah sebesar 147.786 m<sup>2</sup>.

Bila diamati secara lebih dalam, berdasarkan RT, terlihat bahwa peningkatan terbesar terjadi pada RT.0 dengan peningkatan sebesar 10.061,97%, diikuti dengan RT.3 (7.107,79%), dan RT.1 (5.072,85%), dan seterusnya. Namun, secara umum peningkatan NIR Bumi di kelurahan ini hanya sebesar 4.970,29%.

**Tabel 1.9 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Sungai Bahim, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%) |
|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
|               | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                 |
| 0             | 16,398,400                   | 8,332                       | 1,968                         | 1,666,400,000           | 8,332                       | 200,000                       | 10,061.97       |
| 1             | 317,696,070                  | 73,920                      | 4,298                         | 16,433,953,000          | 73,920                      | 222,321                       | 5,072.85        |
| 2             | 102,241,950                  | 9,597                       | 10,654                        | 1,919,400,000           | 9,597                       | 200,000                       | 1,777.31        |
| 3             | 153,103,010                  | 53,489                      | 2,862                         | 11,035,350,000          | 53,489                      | 206,311                       | 7,107.79        |
| 4             | 34,360,000                   | 2,448                       | 14,036                        | 573,364,000             | 2,448                       | 234,217                       | 1,568.70        |
| <b>Total</b>  | <b>623,799,430</b>           | <b>147,786</b>              |                               | <b>31,628,467,000</b>   | <b>147,786</b>              |                               |                 |
| <b>Rerata</b> |                              |                             | <b>4,221</b>                  |                         |                             | <b>214,015</b>                | <b>4,970.29</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Pada tabel 1.9 diatas, terlihat bahwa di Desa Sungai Bahim yang diamati, RT. 1 adalah RT dengan wilayah terluas (73.920 m<sup>2</sup>), yang juga membuat total NJOP di RT tersebut menjadi yang tertinggi yaitu mencapai lebih dari Rp. 16,4 miliar, meningkat dari tahun dasar yang

*Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022*

sebesar Rp. 317,6 juta. Namun secara keseluruhan, total NJOP objek yang diamati di Desa Sungai Bahim meningkat sebesar 4.970,29%.

Dari sisi Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Sungai Bahim, seperti terlihat pada Tabel 1.10, ZNT 44 menjadi zona yang mengalami kenaikan NIR Bumi tertinggi dibandingkan tahun dasar, yang mencapai 22.615,79%, diikuti oleh Zona 43 (16.566,67%) dan Zona 42 (14.194,12%). Secara keseluruhan, rata-rata peningkatan NIR di Kelurahan Kotabaru Hulu adalah mencapai 4.970,29%.

**Tabel 10 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Sungai Bahim, Tahun 2022**

| Zona Nilai Tanah | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%) |
|------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
|                  | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                 |
| 33               | 1,944,000                    | 54                          | 36,000                        | 10,800,000              | 54                          | 200,000                       | 455.56          |
| 35               | 202,060,000                  | 10,103                      | 20,000                        | 2,100,279,000           | 10,103                      | 207,887                       | 939.43          |
| 36               | 102,550,000                  | 7,325                       | 14,000                        | 1,594,000,000           | 7,325                       | 217,611                       | 1,454.36        |
| 37               | 5,200,000                    | 520                         | 10,000                        | 126,360,000             | 520                         | 243,000                       | 2,330.00        |
| 38               | 150,214,350                  | 21,009                      | 7,150                         | 4,924,028,000           | 21,009                      | 234,377                       | 3,178.00        |
| 39               | 15,000,000                   | 3,000                       | 5,000                         | 664,500,000             | 3,000                       | 221,500                       | 4,330.00        |
| 40               | 42,000,000                   | 12,000                      | 3,500                         | 2,572,000,000           | 12,000                      | 214,333                       | 6,023.81        |
| 41               | 13,475,000                   | 5,500                       | 2,450                         | 1,207,500,000           | 5,500                       | 219,545                       | 8,861.04        |
| 42               | 13,600,000                   | 8,000                       | 1,700                         | 1,944,000,000           | 8,000                       | 243,000                       | 14,194.12       |
| 43               | 19,472,400                   | 16,227                      | 1,200                         | 3,245,400,000           | 16,227                      | 200,000                       | 16,566.67       |
| 44               | 58,283,680                   | 64,048                      | 910                           | 13,239,600,000          | 64,048                      | 206,714                       | 22,615.79       |
| <b>Total</b>     | <b>623,799,430</b>           | <b>147,786</b>              |                               | <b>31,628,467,000</b>   | <b>147,786</b>              |                               |                 |
| <b>Rerata</b>    |                              |                             | <b>4,221</b>                  |                         |                             | <b>214,015</b>                | <b>4,970.29</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Selain tiga desa yang telah dijelaskan diatas, kajian ini juga melihat bagaimana peningkatan nilai pajak bumi di Desa Tanjung Seloka. Terdapat 310 objek pajak yang dikaji yang terbagi dalam 9 RT dan 10 ZNT. Data di tahun dasar dan hasil survey ditunjukkan pada Tabel 1.11 berikut. Total NJOP untuk desa ini mencapai lebih dari Rp. 1 miliar dengan luas wilayah sebesar 293.747 m<sup>2</sup>. Kondisi ini menghasilkan NIR rata-rata sebesar Rp.3.430,-/m<sup>2</sup>. Setelah membaharuan data, NJOP melonjak menjadi lebih dari Rp. 63,3 miliar dan NIR rata-rata menjadi Rp.215.693,-/m<sup>2</sup>, atau meningkat sebesar 6.189,09%.

**Tabel 1.11 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Tanjung Seloka, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                |                  | Objek Pajak Bumi Update |                |                  | Peningkatan (%) |
|---------------|------------------------------|----------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------|-----------------|
|               | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) |                 |
| 0             | 15,211,560                   | 16,716         | 910              | 3,343,200,000           | 16,716         | 200,000          | 21,878.02       |
| 2             | 12,240,000                   | 612            | 20,000           | 122,400,000             | 612            | 200,000          | 900.00          |
| 3             | 18,820,000                   | 941            | 20,000           | 209,573,000             | 941            | 222,713          | 1,013.57        |
| 4             | 90,526,820                   | 5,960          | 15,189           | 1,192,000,000           | 5,960          | 200,000          | 1,216.74        |
| 5             | 222,538,600                  | 19,202         | 11,589           | 3,847,624,000           | 19,202         | 200,376          | 1,628.97        |
| 6             | 324,943,910                  | 137,987        | 2,355            | 27,597,400,000          | 137,987        | 200,000          | 8,392.97        |
| 7             | 196,058,740                  | 81,172         | 2,415            | 19,615,705,000          | 81,172         | 241,656          | 9,905.01        |
| 8             | 123,245,440                  | 30,964         | 3,980            | 7,384,244,000           | 30,964         | 238,478          | 5,891.49        |
| 11            | 3,860,000                    | 193            | 20,000           | 46,899,000              | 193            | 243,000          | 1,115.00        |
| <b>Total</b>  | <b>1,007,445,070</b>         | <b>293,747</b> |                  | <b>63,359,045,000</b>   | <b>293,747</b> |                  |                 |
| <b>Rerata</b> |                              |                | <b>3,430</b>     |                         |                | <b>215,693</b>   | <b>6,189.08</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Nilai indikasi rata rata (NIR) bumi tertinggi di tahun dasar terjadi pada 3 RT yaitu RT 2, 3, dan 11 yaitu sebesar Rp.20.000,- /m2. Namun, total NJOP Bumi terbesar terdapat pada RT 6 yang mencapai lebih dari Rp.324,9 juta. Setelah pembaharuan data, terlihat bahwa RT 6 tetap menduduki sebagai RT dengan NJOP bumi tertinggi yang tentunya juga karena didukung oleh luasnya bumi di RT tersebut yang mencapai 137.987 m2. NIR setelah update data terjadi pada RT 11 yang mencapai Rp.243.000,-/m2.

**Tabel 1. 12 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Tanjung Seloka, Tahun 2022**

| Zona Nilai Tanah | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                |                  | Objek Pajak Bumi Update |                |                  | Peningkatan (%) |
|------------------|------------------------------|----------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------|-----------------|
|                  | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) |                 |
| 35               | 631,060,000                  | 31,553         | 20,000           | 6,776,980,000           | 31,553         | 214,781          | 973.90          |
| 36               | 21,000,000                   | 1,500          | 14,000           | 321,500,000             | 1,500          | 214,333          | 1,430.95        |
| 37               | 12,250,000                   | 1,225          | 10,000           | 245,000,000             | 1,225          | 200,000          | 1,900.00        |
| 38               | 20,020,000                   | 2,800          | 7,150            | 560,000,000             | 2,800          | 200,000          | 2,697.20        |
| 39               | 14,000,000                   | 2,800          | 5,000            | 560,000,000             | 2,800          | 200,000          | 3,900.00        |
| 40               | 22,400,000                   | 6,400          | 3,500            | 1,280,000,000           | 6,400          | 200,000          | 5,614.29        |
| 41               | 68,154,100                   | 27,818         | 2,450            | 5,563,600,000           | 27,818         | 200,000          | 8,063.27        |
| 42               | 30,610,200                   | 18,006         | 1,700            | 3,601,200,000           | 18,006         | 200,000          | 11,664.71       |
| 43               | 18,429,600                   | 15,358         | 1,200            | 3,071,600,000           | 15,358         | 200,000          | 16,566.67       |
| 44               | 169,521,170                  | 186,287        | 910              | 41,379,165,000          | 186,287        | 222,126          | 24,309.44       |
| <b>Total</b>     | <b>1,007,445,070</b>         | <b>293,747</b> |                  | <b>63,359,045,000</b>   | <b>293,747</b> |                  |                 |
| <b>Rerata</b>    |                              |                | <b>3,430</b>     |                         |                | <b>215,693</b>   | <b>6,189.08</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Dari perspektif ZNT, seperti terlihat pada Tabel 1.12 di atas, total NJOP tertinggi di tahun dasar terjadi pada ZNT 35 sebesar lebih dari Rp. 631 juta dan yang terendah terjadi pada ZNT 37 (Rp. 12 jt-an). Namun NIR terendah terjadi pada ZNT 44 dengan nilai sebesar Rp.910,- /m<sup>2</sup>. Akan tetapi, setelah dilakukan pembaharuan data, terlihat bahwa ZNT 44 ini lah yang memiliki NIR tertinggi karena selain memiliki nilai NJOP Bumi tertinggi yang mencapai Rp.41,3 miliar lebih, meskipun ZNT ini adalah yang wilayahnya terluas di Desa Tanjung Seloka ini.

Desa Tanjung Sirih, (lihat Tabel 1.13 dan Tabel 1.14), menjadi desa yang dikaji NJOP nya selanjutnya. Desa ini terdiri dari 204 nomor objek pajak yang tersebar ke dalam 5 RT dan 9 ZNT. Desa ini berada dalam wilayah seluas 1.377.687 m<sup>2</sup>. Di desa ini, NJOP Bumi tahun dasar yang awalnya Rp. 3,3 miliar lebih menjadi Rp. 237,7 miliar lebih setelah pembaharuan data dari hasil survey. Nilai Indikasi Rata-rata Bumi di desa ini meningkat 3.959,69% dari Rp. 2.445,-/m<sup>2</sup> menjadi Rp. 173.593,- /m<sup>2</sup>.

**Tabel 1.13 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Teluk Sirih, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%) |
|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
|               | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                 |
| 1             | 685,760,000                  | 476,022                     | 1,441                         | 76,511,520,000          | 476,022                     | 160,731                       | 11,057.19       |
| 2             | 250,630,000                  | 131,549                     | 1,905                         | 24,247,840,000          | 131,549                     | 184,326                       | 9,574.76        |
| 3             | 93,180,000                   | 42,859                      | 2,174                         | 6,857,440,000           | 42,859                      | 160,000                       | 7,259.35        |
| 4             | 638,366,000                  | 387,218                     | 1,649                         | 62,154,880,000          | 387,218                     | 160,517                       | 9,636.56        |
| 5             | 1,700,195,000                | 340,039                     | 5,000                         | 68,007,800,000          | 340,039                     | 200,000                       | 3,900.00        |
| <b>Total</b>  | <b>3,368,131,000</b>         | <b>1,377,687</b>            |                               | <b>237,779,480,000</b>  | <b>1,377,687</b>            |                               |                 |
| <b>Rerata</b> |                              |                             | <b>2,445</b>                  |                         |                             | <b>172,593</b>                | <b>6,959.69</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Pada Tabel 1.13 di atas, dari 5 RT yang ada di Desa Teluk Sirih, RT 5 adalah yang tertinggi dalam NJOP Bumi (Rp. 1,7 miliar) dan NIR Bumi (Rp. 5.000,-/m<sup>2</sup>), meskipun memiliki luas wilayah yang relatif luas dibanding RT lainnya di tahun dasar. Setelah dilakukan pembaharuan data, ternyata RT 1 menjadi RT dengan NJOP Bumi tertinggi, yang menyebabkan disini terjadi peningkatan NIR tertinggi yang mencapai 11.057,19%, yang diikuti oleh RT 4, RT 2 dengan peningkatan dengan 9.600-an dan 9.500-an persen. NIR bumi tertinggi setelah pembaharuan data, terjadi di RT 5 yaitu menjadi Rp.200.000,-/m<sup>2</sup>.

Tabel 1.14 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) Di Desa Teluk Sirih, Tahun 2022

| Zona<br>Nilai<br>Tanah | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                                |                                  | Objek Pajak Bumi Update |                                |                                  | Pening-<br>katan<br>(%) |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
|                        | NJOP Bumi<br>(Rp)            | Luas Bumi<br>(m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi<br>(Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi<br>(Rp)       | Luas Bumi<br>(m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi<br>(Rp/m <sup>2</sup> ) |                         |
| 35                     | 195,760,000                  | 9,788                          | 20,000                           | 1,566,080,000           | 9,788                          | 160,000                          | 700.00                  |
| 36                     | 180,460,000                  | 12,890                         | 14,000                           | 2,268,400,000           | 12,890                         | 175,981                          | 1,157.01                |
| 37                     | 8,700,000                    | 870                            | 10,000                           | 139,200,000             | 870                            | 160,000                          | 1,500.00                |
| 38                     | 35,750,000                   | 5,000                          | 7,150                            | 800,000,000             | 5,000                          | 160,000                          | 2,137.76                |
| 39                     | 1,707,795,000                | 341,559                        | 5,000                            | 68,251,000,000          | 341,559                        | 199,822                          | 3,896.44                |
| 40                     | 38,150,000                   | 10,900                         | 3,500                            | 1,744,000,000           | 10,900                         | 160,000                          | 4,471.43                |
| 42                     | 18,700,000                   | 11,000                         | 1,700                            | 1,760,000,000           | 11,000                         | 160,000                          | 9,311.76                |
| 43                     | 1,182,816,000                | 985,680                        | 1,200                            | 161,250,800,000         | 985,680                        | 163,593                          | 13,532.79               |
| <b>Total</b>           | <b>3,368,131,000</b>         | <b>1,377,687</b>               |                                  | <b>237,779,480,000</b>  | <b>1,377,687</b>               |                                  |                         |
| <b>Rerata</b>          |                              |                                | <b>2,445</b>                     |                         |                                | <b>172,593</b>                   | <b>6,959.69</b>         |

Sumber: data survey, diolah 2021

Berdasarkan ZNT, NIR Bumi tertinggi pada tahun dasar terjadi pada ZNT 35 yaitu sebesar Rp. 20.000,-/m<sup>2</sup>, jauh dibatas ZNT lain, seperti yang terendah terjadi pada ZNT 43 dengan NIR Bumi sebesar Rp.1.200,-/m<sup>2</sup>. Setelah pembaharuan data, NIR Bumi di Desa Teluk Sirih ini meningkat menjadi Rp.160.000,- an dan yang tertinggi terjadi di ZNT 39 yang sebesar Rp. 199.822,-/m<sup>2</sup> yang diikuti dengan ZNT 36 dengan NIR Bumi sebesar Rp. 175.000,-/m<sup>2</sup>.

Desa Sungai Bulan yang memiliki 99 objek pajak, yang terhampar di lahan seluas 1.315.885 m<sup>2</sup> yang dibagi menjadi 4 RT dan 3 ZNT seperti terlihat di Tabel 1.15, yang berisi tentang hasil perhitungan peningkatan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil survey yang digunakan untuk memperbaharui data dibandingkan dengan tahun dasar. Terlihat bahwa terjadi peningkattan yang sangat signifikan yaitu sebesar 56.523,68% dengan NIR Bumi dasar sebesar Rp. 351,-/m<sup>2</sup> dan Rp.198.932,-/m<sup>2</sup> setelah pembaharuan.

Tabel 1.15 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Sungai Bulan, Tahun 2022

| RT            | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%)  |
|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|
|               | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                  |
| 0             | 6,961,500                    | 19,890                      | 350                           | 3,978,000,000           | 19,890                      | 200,000                       | 57,042.86        |
| 1             | 103,726,000                  | 293,189                     | 354                           | 58,343,890,000          | 293,189                     | 198,998                       | 56,148.09        |
| 2             | 235,970,000                  | 676,686                     | 349                           | 134,225,968,000         | 676,686                     | 198,358                       | 56,782.64        |
| 3             | 115,643,500                  | 326,120                     | 355                           | 65,224,000,000          | 326,120                     | 200,000                       | 56,300.92        |
| <b>Total</b>  | <b>462,301,000</b>           | <b>1,315,885</b>            |                               | <b>261,771,858,000</b>  | <b>1,315,885</b>            |                               |                  |
| <b>Rerata</b> |                              |                             | <b>351</b>                    |                         |                             | <b>198,932</b>                | <b>56,523.68</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Nilai Indikasi Rata-rata Bumi Desa Sungai Bulan terlihat pada Tabel 1.15 menunjukkan bahwa NIR Bumi di tahun dasar bernilai sekitar Rp. 351,-/m<sup>2</sup>, dimana yang tertinggi terjadi pada RT 3. Jika dibandingkan dengan hasil pembaharuan, keseluruhan RT memiliki NIR Rp.198.932,- /m<sup>2</sup> dimana NJOP tertinggi terjadi di RT 2 yaitu sebesar Rp.134,2 miliar dengan luas lahan 676.686 m<sup>2</sup>. Peningkatan NIR tertinggi terjadi di RT 0 yaitu sebesar 57.042,86% diikuti dengan RT 2, RT 3, dan RT 1.

Tabel 1.16 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Sungai Bulan, Tahun 2022

| Zona Nilai Tanah | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%)  |
|------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|
|                  | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                  |
| 36               | 6,986,000                    | 499                         | 14,000                        | 99,800,000              | 499                         | 200,000                       | 1,328.57         |
| 47               | 455,315,000                  | 1,300,900                   | 350                           | 260,180,000,000         | 1,300,900                   | 200,000                       | 57,042.86        |
| 48               | 0                            | 14,486                      | 0                             | 1,492,058,000           | 14,486                      | 103,000                       | 0.00             |
| <b>Total</b>     | <b>462,301,000</b>           | <b>1,315,885</b>            |                               | <b>261,771,858,000</b>  | <b>1,315,885</b>            |                               |                  |
| <b>Rerata</b>    |                              |                             | <b>351</b>                    |                         |                             | <b>198,932</b>                | <b>56,523.68</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Tabel 1.16 di atas menunjukkan peningkatan NIR di 2 ZNT yaitu ZNT 36, ZNT 47, dan ZNT 48 di Desa Sungai Bulan. Telihat bahwa peningkatan NIR Bumi tertinggi di desa ini terjadi pada ZNT 47 dengan peningkatan 570 kali dari NIR yang hanya sebesar Rp.350,-/m<sup>2</sup> menjadi Rp.200.000,-/m<sup>2</sup>. Terlihat bahwa NJOP Bumi di ZNT 47 adalah sebesar Rp.260 miliar yang

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

dihasilkan dari luasan lahan sebesar 1.201.399 m<sup>2</sup>. ZNT 48 merupakan ZNT yang baru tercatat sehingga peningkatannya belum dapat teridentifikasi.

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) Bumi di Desa Tanjung Serudung terdiri dari 108 objek pajak yang tersebar dalam 3 RT dan 3 ZNT berbeda, yang melingkupi areal seluas 332.619 m<sup>2</sup>. Di desa ini, total NIR bumi tahun dasar yang sebesar Rp.1.321,-/m<sup>2</sup> berubah menjadi Rp.128.134,-/m<sup>2</sup> setelah pembaharuan data melalui survey lapangan. Dengan demikian, peningkatan NIR Bumi yang terjadi adalah sebesar 96 kali atau 9.602,13%

**Tabel 1.17 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Tanjung Serudung, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%) |
|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
|               | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                 |
| 1             | 41,600,000                   | 2,080                       | 20,000                        | 309,536,000             | 2,080                       | 148,815                       | 644.08          |
| 2             | 307,576,720                  | 300,194                     | 1,025                         | 38,424,832,000          | 300,194                     | 128,000                       | 12,392.76       |
| 3             | 76,900,000                   | 20,345                      | 3,780                         | 2,604,160,000           | 20,345                      | 128,000                       | 3,286.42        |
| <b>Total</b>  | <b>426,076,720</b>           | <b>322,619</b>              |                               | <b>41,338,528,000</b>   | <b>322,619</b>              |                               |                 |
| <b>Rerata</b> |                              |                             | <b>1,321</b>                  |                         |                             | <b>128,134</b>                | <b>9,602.13</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Seperti terlihat pada Tabel 1.17 NIR Bumi di tahun dasar di 3 RT tersebut beragam dimana RT 1 merupakan RT tertinggi dengan NIR Bumi sebesar Rp.20.000,-/m<sup>2</sup> akan tetapi dengan NJOP Bumi terendah yang hanya sebesar Rp.41 juta, dibanding RT 2 yang memiliki NJOP Bumi sebesar Rp.307 juta lebih dengan luas areal 300.194 m<sup>2</sup>. Setelah pembaharuan data, peningkatan tertinggi terjadi pada RT 2 tersebut yang mencapai 12.392,76% karena memiliki NJIP Bumi sebesar Rp. 38,4 miliar.

**Tabel 1.18 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Tanjung Serudung, Tahun 2022**

| Zona Nilai Tanah | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%) |
|------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
|                  | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                 |
| 35               | 84,540,000                   | 4,227                       | 20,000                        | 584,352,000             | 4,227                       | 138,243                       | 591.21          |
| 40               | 70,000,000                   | 20,000                      | 3,500                         | 2,560,000,000           | 20,000                      | 128,000                       | 3,557.14        |
| 44               | 271,536,720                  | 298,392                     | 910                           | 38,194,176,000          | 298,392                     | 128,000                       | 13,965.93       |
| <b>Total</b>     | <b>426,076,720</b>           | <b>322,619</b>              |                               | <b>41,338,528,000</b>   | <b>322,619</b>              |                               |                 |
| <b>Rerata</b>    |                              |                             | <b>1,321</b>                  |                         |                             | <b>128,134</b>                | <b>9,602.13</b> |



Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

Sumber: data survey, diolah 2022

Pengamatan berdasarkan ZNT di Desa Tanjung Serudung pada Tabel 1.18, terlihat bahwa terjadi peningkatan tertinggi terjadi pada ZNT 44, yang mencapai 139 kali atau 13.965,93%. ZNT ini juga melingkup wilayah yang paling luas yaitu mencapai hampir tiga puluh kali ZNT 44, dimana ZNT 44 lebih dari 4 kali luas wilayah ZNT 35. Dengan NIR Bumi yang berada di kisaran Rp.130.000,-/m<sup>2</sup>, maka NJOP Bumi tertinggi terjadi di ZNT 44 dengan NJOP Bumi sebesar Rp.38,1 miliar lebih.

Desa Tanjung Seloka Utara memiliki perkembangan NIR Bumi pada 192 objek pajak yang tersebar dalam 8 RT dan 10 ZNT di wilayah seluas 204.100 m<sup>2</sup> seperti terlihat pada Tabel 1.19 dan 1.20. Terlihat bahwa NIR Bumi di Desa Tanjung Seloka Utara naik sebesar 47 kali atau 4.771,58% dari Rp.3.020,-/m<sup>2</sup> di tahun dasar menjadi Rp. 147.135,-/m<sup>2</sup> setelah pembaharuan data.

**Tabel 1.19 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Tanjung Seloka Utara, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                             |                               | Objek Pajak Bumi Update |                             |                               | Peningkatan (%) |
|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
|               | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi (Rp/m <sup>2</sup> ) |                 |
| 1             | 172,414,540                  | 79,065                      | 2,181                         | 12,470,496,000          | 79,065                      | 157,725                       | 7,132.86        |
| 2             | 166,195,240                  | 39,109                      | 4,250                         | 6,168,992,000           | 39,109                      | 157,738                       | 3,611.89        |
| 3             | 103,058,710                  | 16,305                      | 6,321                         | 2,430,208,000           | 16,305                      | 149,047                       | 2,258.08        |
| 4             | 6,580,000                    | 329                         | 20,000                        | 42,112,000              | 329                         | 128,000                       | 540.00          |
| 5             | 62,820,000                   | 3,141                       | 20,000                        | 441,024,000             | 3,141                       | 140,409                       | 602.04          |
| 6             | 52,370,500                   | 23,184                      | 2,259                         | 2,975,680,000           | 23,184                      | 128,351                       | 5,581.98        |
| 7             | 33,270,690                   | 25,296                      | 1,315                         | 3,237,888,000           | 25,296                      | 128,000                       | 9,631.95        |
| 8             | 19,726,800                   | 17,671                      | 1,116                         | 2,263,808,000           | 17,671                      | 128,109                       | 11,375.80       |
| <b>Total</b>  | <b>616,436,480</b>           | <b>204,100</b>              |                               | <b>30,030,208,000</b>   | <b>204,100</b>              |                               |                 |
| <b>Rerata</b> |                              |                             | <b>3,020</b>                  |                         |                             | <b>147,135</b>                | <b>4,771.58</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Peningkatan Nilai Indikasi Rata-rata berdasarkan Rukut Tetangga (RT) di Desa Tanjung Seloka Utara terlihat seperti pada Tabel 1.19 di atas. Terlihat bahwa RT 4 dan RT 5 merupakan RT yang memiliki NIR Bumi tertinggi (Rp.20.000,-/m<sup>2</sup>) di tahun dasar, sementara RT lainnya hanya berada di kisaran Rp.1.000,-an, hingga Rp.6.000,-an. Peningkatan NIR Bumi tertinggi terjadi di RT 11 dengan peningkatan yang mencapai 11.375,80% jauh di atas RT

lainnya, yang meskipun kenaikan terkecil terjadi di RT lainnya tetap dapat dikatakan tinggi yaitu sebesar 540,00% pada RT 4.

**Tabel 1.20 Nilai Indikasi Rata-Rata (Nir) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (Znt) Di Desa Tanjung Seloka Utara, Tahun 2022**

| Zona Nilai Tanah | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                |                  | Objek Pajak Bumi Update |                |                  | Peningkatan (%) |
|------------------|------------------------------|----------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------|-----------------|
|                  | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) |                 |
| 35               | 296,460,000                  | 14,823         | 20,000           | 2,258,976,000           | 14,823         | 152,397          | 661.98          |
| 36               | 6,370,000                    | 455            | 14,000           | 72,800,000              | 455            | 160,000          | 1,042.86        |
| 37               | 17,460,000                   | 1,746          | 10,000           | 279,360,000             | 1,746          | 160,000          | 1,500.00        |
| 38               | 18,304,000                   | 2,560          | 7,150            | 409,600,000             | 2,560          | 160,000          | 2,137.76        |
| 39               | 37,410,000                   | 7,482          | 5,000            | 1,149,120,000           | 7,482          | 153,585          | 2,971.69        |
| 40               | 7,000,000                    | 2,000          | 3,500            | 320,000,000             | 2,000          | 160,000          | 4,471.43        |
| 41               | 97,906,900                   | 39,962         | 2,450            | 6,171,136,000           | 39,962         | 154,425          | 6,203.07        |
| 42               | 5,293,800                    | 3,114          | 1,700            | 398,592,000             | 3,114          | 128,000          | 7,429.41        |
| 43               | 42,000,000                   | 35,000         | 1,200            | 5,600,000,000           | 35,000         | 160,000          | 13,233.33       |
| 44               | 88,231,780                   | 96,958         | 910              | 13,370,624,000          | 96,958         | 137,901          | 15,053.98       |
| <b>Total</b>     | <b>616,436,480</b>           | <b>204,100</b> |                  | <b>30,030,208,000</b>   | <b>204,100</b> |                  |                 |
| <b>Rerata</b>    |                              |                | <b>3,020</b>     |                         |                | <b>147,135</b>   | <b>4,771.58</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Peningkatan NIR Bumi yang dikelompokkan menurut Kode Zone Nilai Tanah (ZNT) disajikan dalam Tabel 1.20 di atas. Terlihat bahwa NIR Bumi di tahun dasar semakin menurun seiring meningkatnya kode ZNT nya, dari Rp.20.000,-/m2 di tahun dasar, hingga Rp. 910,-/m2 setelah pembaharuan data. Dengan NIR Bumi setelah pembaharuan data hasil survey yang berada di sekitar Rp.150.000,- an/m2 maka peningkatan NIR Bumi berlaku sebaliknya, dimana semakin tinggi kode ZNT semakin tinggi juga Peningkatan NIR Bumi nya. Peningkatan ini dari 661,98% pada ZNT 35 hingga 13.053,98% pada ZNT 44.

Pada Desa Lontar Utara, terdapat 281 objek pajak yang mengisi 9 RT dan 5 ZNT dalam wilayah seluas 71.286 m2 (lihat Tabel 1.21). Peningkatan NIR Bumi di desa ini mencapai 2.194,30% dimana di tahun dasar adalah sebesar Rp.7.469,-/m2 menjadi sebesar Rp. 171.366,-/m2. NIR Bumi ini terlihat dari besarnya NJOP Bumi, dimana di tahun dasar sebesar lebih dari Rp.532,4 juta, meningkat menjadi Rp.12,2 miliar setelah adanya pembaharuan data melalui kegiatan survey yang dilakukan.

**Tabel 1.21 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan RT di Desa Lontar Utara, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                |                  | Objek Pajak Bumi Update |                |                  | Peningkatan (%) |
|---------------|------------------------------|----------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------|-----------------|
|               | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) |                 |
| 0             | 6,184,000                    | 356            | 17,371           | 71,200,000              | 356            | 200,000          | 1,051.36        |
| 1             | 138,422,000                  | 10,357         | 13,365           | 1,330,816,000           | 10,357         | 128,494          | 861.42          |
| 2             | 132,880,400                  | 12,372         | 10,740           | 1,678,240,000           | 12,372         | 135,648          | 1,162.97        |
| 3             | 68,956,000                   | 6,455          | 10,683           | 950,040,000             | 6,455          | 147,179          | 1,277.75        |
| 4             | 78,655,050                   | 5,012          | 15,693           | 884,624,000             | 5,012          | 176,501          | 1,024.69        |
| 5             | 3,870,000                    | 249            | 15,542           | 36,480,000              | 249            | 146,506          | 842.64          |
| 6             | 10,140,000                   | 507            | 20,000           | 101,400,000             | 507            | 200,000          | 900.00          |
| 7             | 6,300,000                    | 450            | 14,000           | 57,600,000              | 450            | 128,000          | 814.29          |
| 8             | 87,043,600                   | 35,528         | 2,450            | 7,105,600,000           | 35,528         | 200,000          | 8,063.27        |
| <b>Total</b>  | <b>532,451,050</b>           | <b>71,286</b>  |                  | <b>12,216,000,000</b>   | <b>71,286</b>  |                  |                 |
| <b>Rerata</b> |                              |                | <b>7,469</b>     |                         |                | <b>171,366</b>   | <b>2,194.30</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

Tabel 1.21 di atas menampilkan peningkatan NIR Bumi yang diamati berdasarkan RT. Dari 9 RT yang ada, peningkatan NIR Bumi tertinggi terjadi di RT 8 yaitu sebesar 8.063,27%. Hal ini terjadi karena di tahun dasar NIR Bumi di RT 8 nilainya relatif jauh lebih rendah dibandingkan dengan NIR Bumi di RT lainnya di desa tersebut. Selain itu, NIR Bumi setelah pembaharuan data menunjukkan bahwa di RT 8 tersebut merupakan yang tertinggi yang mencapai Rp. 200.000,-/m2. Sebelum pembaharuan RT lainnya memiliki NIR Bumi di kisaran belasan ribu rupiah hingga dua puluh ribu rupiah, namun setelah penyesuaian data, NIR Bumi di desa Lontar Utara ini menjadi berada di kisaran Rp. 128.000,- hingga Rp. 200.000,-, dengan peningkatan sebesar 814% hingga 1.277%.

**Tabel 1.22 Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Tanah Hasil Updating Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Lontar Utara, Tahun 2022**

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

| Zona Nilai Tanah | Objek Pajak Bumi Tahun Dasar |                |                  | Objek Pajak Bumi Update |                |                  | Peningkatan (%) |
|------------------|------------------------------|----------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------|-----------------|
|                  | NJOP Bumi (Rp)               | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) | NJOP Bumi (Rp)          | Luas Bumi (m2) | NIR Bumi (Rp/m2) |                 |
| AA               | 183,442,000                  | 13,103         | 14,000           | 1,735,616,000           | 13,103         | 132,459          | 846.14          |
| AB               | 17,639,050                   | 2,467          | 7,150            | 363,200,000             | 2,467          | 147,223          | 1,959.07        |
| AC               | 158,170,000                  | 15,817         | 10,000           | 2,189,616,000           | 15,817         | 138,434          | 1,284.34        |
| AD               | 87,220,000                   | 35,600         | 2,450            | 7,117,120,000           | 35,600         | 199,919          | 8,059.96        |
| AE               | 85,980,000                   | 4,299          | 20,000           | 810,448,000             | 4,299          | 188,520          | 842.60          |
| <b>Total</b>     | <b>532,451,050</b>           | <b>71,286</b>  |                  | <b>12,216,000,000</b>   | <b>71,286</b>  |                  |                 |
| <b>Rerata</b>    |                              |                | <b>7,465</b>     |                         |                | <b>171,366</b>   | <b>2,194.30</b> |

Sumber: data survey, diolah 2022

NIR Bumi di Desa Lontar Utara juga dapat dilihat dari pembagian 5 Zona Nilai Tanah seperti terlihat pada Tabel 1.22 di atas. Peningkatan NIR Bumi tertinggi terjadi di ZNT AD yang mencapai 8.059,96%. Peningkatan di ZNT ini secara relatif jauh lebih tinggi dibandingkan dengan yang terjadi di ZNT lain dimana yang terdekat terjadi pada ZNT AB yang meningkat sebesar 1.959,07%. Sementara peningkatan NIR Bumi terendah di desa ini terjadi di ZNT A yaitu sebesar 842,60%. NIR Bumi di tahun dasar memiliki variabilitas yang lebih tinggi dibandingkan dengan NIR Bumi dari data hasil pembaharuan.

**Tabel 1.23 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Labuan Mas Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bangunan Tahun Dasar |               |                | Objek Pajak Bangunan Update |               |                | Peningkatan (%) |
|---------------|----------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|---------------|----------------|-----------------|
|               | NJOP Bangunan (Rp)               | Luas Bng (m2) | NJOP Bng       | NJOP Bangunan (Rp)          | Luas Bng (m2) | NJOP Bng       |                 |
| 1             | 281,106,000                      | 1,207         | 232,896        | 292,306,000                 | 1,207         | 242,176        | 3.98            |
| 2             | 671,802,000                      | 2,926         | 229,597        | 690,402,000                 | 2,926         | 235,954        | 2.77            |
| 3             | 154,420,000                      | 244           | 632,869        | 181,660,000                 | 244           | 744,508        | 17.64           |
| 4             | 0                                | 0             |                | 0                           | 0             |                |                 |
| <b>Total</b>  | <b>1,107,328,000</b>             | <b>4,377</b>  |                | <b>1,164,368,000</b>        | <b>4,377</b>  |                |                 |
| <b>Rerata</b> |                                  |               | <b>252,988</b> |                             |               | <b>266,020</b> | <b>5.15</b>     |

Sumber: data survey, diolah 2022

Selain objek pajak berupa bumi, objek pajak berupa bangunan juga digambarkan dalam kajian ini. Secara umum, di Desa Labuan Mas, yang terbagi menjadi 3 RT, yang mencakup areal seluas 4.377 m<sup>2</sup>, terjadi peningkatan nilai jual objek pajak berupa bangunan sebesar 5.15%, Rata-rata NJOP Bangunan di tahun dasar sebesar Rp.252.988,- menjadi 266.020,- /m<sup>2</sup>. (lihat Tabel 1.23)

**Tabel 1.24 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Alie-Alie Tahun 2022**

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

| RT            | Objek Pajak Bangunan Tahun Dasar |               |                  | Objek Pajak Bangunan Update |               |                  | Peningkatan (%) |
|---------------|----------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|---------------|------------------|-----------------|
|               | NJOP Bangunan (Rp)               | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) | NJOP Bangunan (Rp)          | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) |                 |
| 0             | 739,850,000                      | 70            | 10,569,286       | 798,580,000                 | 70            | 11,408,286       | 7.94            |
| 1             | 542,073,000                      | 1,731         | 313,156          | 642,961,000                 | 1,731         | 371,439          | 18.61           |
| 2             | 69,711,230,000                   | 40,427        | 1,724,373        | 83,559,451,000              | 40,427        | 2,066,922        | 19.87           |
| 3             | 898,650,000                      | 2,840         | 316,426          | 992,605,000                 | 2,840         | 349,509          | 10.46           |
| 4             | 1,600,549,000                    | 4,837         | 330,897          | 1,767,757,000               | 4,837         | 365,466          | 10.45           |
| 8             | 0                                | 0             |                  | 0                           | 0             |                  | #DIV/0!         |
| <b>Total</b>  | <b>73,492,352,000</b>            | <b>49,905</b> |                  | <b>87,761,354,000</b>       | <b>49,905</b> |                  |                 |
| <b>Rerata</b> |                                  |               | <b>1,472,645</b> |                             |               | <b>1,758,568</b> | <b>19.42</b>    |

Sumber: data survey, diolah 2022

Nilai bangunan hasil pembaharuan data di Desa Alie-Alie, terlihat pada Tabel 1.24 diatas. NJOP Bangunan setelah pembaharuan pada 5 RT di desa ini, naik sebesar 19,42% dari sekitar Rp.1,47 juta/m2 menjadi sekitar Rp. 1,75 juta/m2. RT 2 terlihat mengalami peningkatan NJOP Bangunan tertinggi dibanding RT lainnya.

**Tabel 1.25 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Sungai Bahim, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bangunan Tahun Dasar |               |                  | Objek Pajak Bangunan Update |               |                  | Peningkatan (%) |
|---------------|----------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|---------------|------------------|-----------------|
|               | NJOP Bangunan (Rp)               | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) | NJOP Bangunan (Rp)          | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) |                 |
| 0             | 12,150,000                       | 54            | 225,000          | 12,150,000                  | 54            | 225,000          | 0.00            |
| 1             | 328,386,000                      | 1,331         | 246,721          | 351,410,000                 | 1,331         | 264,020          | 7.01            |
| 2             | 425,120,000                      | 1,800         | 236,178          | 465,010,000                 | 1,800         | 258,339          | 9.38            |
| 3             | 374,669,000                      | 1,558         | 240,481          | 423,035,000                 | 1,558         | 271,524          | 12.91           |
| 4             | 156,699,000                      | 981           | 159,734          | 229,565,000                 | 981           | 234,011          | 46.50           |
| <b>Total</b>  | <b>1,297,024,000</b>             | <b>5,724</b>  |                  | <b>1,481,170,000</b>        | <b>5,724</b>  |                  |                 |
| <b>Rerata</b> |                                  |               | <b>226,594</b>   |                             |               | <b>258,765</b>   | <b>14.20</b>    |

Sumber: data survey, diolah 2022

Peningkatan NJOP Bangunan juga terjadi pada Desa Sungai Bahim (lihat Tabel 1.25). Secara umum, peningkatan NJOP Bangunan di desa ini mencapai 14,2% dari secara rata-rata sebesar Rp.226.594,-/m2 menjadi Rp. 258.765,-/m2. Peningkatan tertinggi terjadi pada RT 4 yang mencapai 46,5%.

**Tabel 1.26 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Tanjung Seloka, Tahun 2022**

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

| RT            | Objek Pajak Bangunan Tahun Dasar |               |                | Objek Pajak Bangunan Update |               |                | Peningkatan (%) |
|---------------|----------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|---------------|----------------|-----------------|
|               | NJOP Bangunan (Rp)               | Luas Bng (m2) | NJOP Bng       | NJOP Bangunan (Rp)          | Luas Bng (m2) | NJOP Bng       |                 |
| 0             | 0                                | 0             | #DIV/0!        | 0                           | 0             | #DIV/0!        | #DIV/0!         |
| 2             | 198,416,000                      | 272           | 729,471        | 233,456,000                 | 272           | 858,294        | 17.66           |
| 3             | 799,370,000                      | 709           | 1,127,461      | 909,445,000                 | 709           | 1,282,715      | 13.77           |
| 4             | 631,635,000                      | 2,389         | 264,393        | 641,599,000                 | 2,389         | 268,564        | 1.58            |
| 5             | 2,052,040,000                    | 6,193         | 331,348        | 2,150,590,000               | 6,193         | 347,261        | 4.80            |
| 6             | 2,017,284,000                    | 5,433         | 371,302        | 2,169,456,000               | 5,433         | 399,311        | 7.54            |
| 7             | 1,304,769,000                    | 4,206         | 310,216        | 1,336,117,000               | 4,206         | 317,669        | 2.40            |
| 8             | 733,703,000                      | 2,553         | 287,389        | 749,627,000                 | 2,553         | 293,626        | 2.17            |
| 11            | 24,024,000                       | 56            | 429,000        | 24,024,000                  | 56            | 429,000        | 0.00            |
| <b>Total</b>  | <b>7,761,241,000</b>             | <b>21,811</b> |                | <b>8,214,314,000</b>        | <b>21,811</b> |                |                 |
| <b>Rerata</b> |                                  |               | <b>355,841</b> |                             |               | <b>376,613</b> | <b>5.84</b>     |

Sumber: data survey, diolah 2022

Desa Tanjung Seloka juga mengalami peningkatan secara rata-rata dari 8 RT yang ada, yaitu meningkat sebesar 5,84% dari Rp.355.841,-/m2 menjadi Rp.376.613,-/m2. (lihat Tabel 1.26). Peningkatan terbesar terjadi di RT 2, yaitu sebesar 17,66%, diikuti dengan RT 3, yang sebesar 13,77% yang juga merupakan RT dengan NJOP Bangunan tertinggi yang mencapai Rp.1,2 juta/m2.

**Tabel 1.27 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Teluk Sirih, Tahun 2022**

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Sumber: data survey, diolah 2022

Peningkatan Nilai Bangunan juga terjadi pada Desa Teluk Sirih (lihat Tabel 1.27). Dari 4 RT yang ada di desa ini, peningkatan rata-rata sebesar 4,21% dari sebesar Rp.254.103,-/m2 menjadi Rp.264.806,-/m2. Namun, secara lebih terperinci, RT 3 merupakan RT dengan peningkatan 5,85%.

**Tabel 1.28 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Sungai Bulan, Tahun 2022**

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

| RT            | Objek Pajak Bangunan Tahun Dasar |               |                  | Objek Pajak Bangunan Update |               |                  | Peningkatan (%) |
|---------------|----------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|---------------|------------------|-----------------|
|               | NJOP Bangunan (Rp)               | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) | NJOP Bangunan (Rp)          | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) |                 |
| 0             | 0                                | 0             | 0                | 0                           | 0             | 0                | 0.00            |
| 1             | 0                                | 0             | 0                | 131,625,000                 | 585           | 225,000          | 0.00            |
| 2             | 0                                | 0             | 0                | 398,700,000                 | 1,772         | 225,000          | 0.00            |
| 3             | 0                                | 0             | 0                | 0                           | 0             | 0                | 0.00            |
| <b>Total</b>  | <b>0</b>                         | <b>0</b>      | <b>0</b>         | <b>530,325,000</b>          | <b>2,357</b>  | <b>225,000</b>   | <b>0.00</b>     |
| <b>Rerata</b> |                                  |               |                  |                             |               |                  | <b>0.00</b>     |

Sumber: data survey, diolah 2022

Dalam kajian ini, Desa Sungai Bulan merupakan desa dengan Objek Bangunan yang baru tercatat sehingga tidak memiliki data dasar, (lihat Tabel 1.28). NJOP bangunan tertinggi di RT 2 senilai hampir Rp. 400 juta, yang diikuti oleh RT 1 senilai Rp.131 juta. Total luas bangunan kedua RT tersebut mencapai 2.357 m2, dengan NJOP Bangunan senilai Rp 225.000,-/m2.

**Tabel 1.29 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Tanjung Serudung, Tahun 2022**

| RT            | Objek Pajak Bangunan Tahun Dasar |               |                  | Objek Pajak Bangunan Update |               |                  | Peningkatan (%) |
|---------------|----------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|---------------|------------------|-----------------|
|               | NJOP Bangunan (Rp)               | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) | NJOP Bangunan (Rp)          | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) |                 |
| 1             | 470,598,000                      | 1,997         | 235,652          | 492,630,000                 | 1,997         | 246,685          | 4.68            |
| 2             | 428,669,000                      | 1,793         | 239,079          | 442,019,000                 | 1,793         | 246,525          | 3.11            |
| 3             | 22,176,000                       | 168           | 132,000          | 29,736,000                  | 168           | 177,000          | 34.09           |
| <b>Total</b>  | <b>921,443,000</b>               | <b>3,958</b>  | <b>232,805</b>   | <b>964,385,000</b>          | <b>3,958</b>  | <b>243,655</b>   | <b>4.66</b>     |
| <b>Rerata</b> |                                  |               |                  |                             |               |                  |                 |

Sumber: data survey, diolah 2022

Desa Tanjung Serudung yang terdiri dari 3 RT mengalami peningkatan rata-rata NJOP Bangunan sebesar 4,66% dari sebesar Rp.232.805,-/m2 menjadi Rp.243.655,-/m2, pada bangunan seluas 3.958 m2, seperti terlihat pada Tabel 1.29. Namun, peningkatan terbesar terlihat pada RT 3 yang mencapai 34,09%.

**Tabel 1.30 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Tanjung Seloka Utara, Tahun 2022**

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

| RT            | Objek Pajak Bangunan Tahun Dasar |               |                | Objek Pajak Bangunan Update |               |                | Peningkatan (%) |
|---------------|----------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|---------------|----------------|-----------------|
|               | NJOP Bangunan (Rp)               | Luas Bng (m2) | NJOP Bng       | NJOP Bangunan (Rp)          | Luas Bng (m2) | NJOP Bng       |                 |
| 1             | 396,354,000                      | 1,582         | 250,540        | 431,293,000                 | 1,582         | 272,625        | 8.82            |
| 2             | 1,077,603,000                    | 3,785         | 284,704        | 1,106,991,000               | 3,785         | 292,468        | 2.73            |
| 3             | 1,153,616,000                    | 3,106         | 371,415        | 1,231,501,000               | 3,106         | 396,491        | 6.75            |
| 4             | 27,828,000                       | 138           | 201,652        | 33,372,000                  | 138           | 241,826        | 19.92           |
| 5             | 512,278,000                      | 1,383         | 370,411        | 540,186,000                 | 1,383         | 390,590        | 5.45            |
| 6             | 285,316,000                      | 824           | 346,257        | 300,592,000                 | 824           | 364,796        | 5.35            |
| 7             | 40,300,000                       | 130           | 310,000        | 40,300,000                  | 130           | 310,000        | 0.00            |
| 8             | 34,425,000                       | 153           | 225,000        | 34,425,000                  | 153           | 225,000        | 0.00            |
| <b>Total</b>  | <b>3,527,720,000</b>             | <b>11,101</b> |                | <b>3,718,660,000</b>        | <b>11,101</b> |                |                 |
| <b>Rerata</b> |                                  |               | <b>317,784</b> |                             |               | <b>334,984</b> | <b>5.41</b>     |

Sumber: data survey, diolah 2022

Nilai bangunan juga meningkat pada Desa Tanjung Seloka Utara yang rata-rata mencapai 5,41%, yang menjadi sebesar Rp.334.984,-/m2 dari sebesar Rp. 317.784,-/m2 di tahun dasar dari total luas bangunan 11.101 m2. (lihat Tabel 1.30). RT 4 merupakan RT dengan peningkatan NJOP Bangunan tertinggi yang mencapai 19,92%. Bila dilihat dari sisi NJOP Bangunan tertinggi, terjadi di RT 3 yang mencapai Rp. 396.491,-/m2.

Tabel 1.31 Nilai Bangunan Hasil Pembaharuan Data Berdasarkan RT di Desa Lontar Utara, Tahun 2022

| RT            | Objek Pajak Bangunan Tahun Dasar |               |                  | Objek Pajak Bangunan Update |               |                  | Peningkatan (%) |
|---------------|----------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|---------------|------------------|-----------------|
|               | NJOP Bangunan (Rp)               | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) | NJOP Bangunan (Rp)          | Luas Bng (m2) | NJOP Bng (Rp/m2) |                 |
| 0             | 518,500,000                      | 34            | 15,250,000       | 518,500,000                 | 34            | 15,250,000       | 0.00            |
| 1             | 1,552,006,000                    | 4,573         | 339,385          | 1,597,066,000               | 4,573         | 349,238          | 2.90            |
| 2             | 2,173,790,000                    | 6,314         | 344,281          | 2,337,464,000               | 6,314         | 370,203          | 7.53            |
| 3             | 1,092,352,000                    | 3,673         | 297,400          | 1,152,540,000               | 3,673         | 313,787          | 5.51            |
| 4             | 490,157,000                      | 2,104         | 232,964          | 579,055,000                 | 2,104         | 275,216          | 18.14           |
| 5             | 27,456,000                       | 64            | 429,000          | 27,456,000                  | 64            | 429,000          | 0.00            |
| 6             | 93,720,000                       | 230           | 407,478          | 95,100,000                  | 230           | 413,478          | 1.47            |
| 7             | 0                                | 0             | #DIV/0!          | 0                           | 0             | #DIV/0!          | #DIV/0!         |
| 8             | 0                                | 0             | #DIV/0!          | 0                           | 0             | #DIV/0!          | #DIV/0!         |
| <b>Total</b>  | <b>5,947,981,000</b>             | <b>16,992</b> |                  | <b>6,307,181,000</b>        | <b>16,992</b> |                  |                 |
| <b>Rerata</b> |                                  |               | <b>350,046</b>   |                             |               | <b>371,185</b>   | <b>6.04</b>     |

Sumber: data survey, diolah 2022

Desa Lontar Utara juga mengalami peningkatan NJOP Bangunan, yang mencapai 6.04% menjadi Rp. 371.185-/m2 pada total bangunan seluas 16.992 m2. Dari 7 RT yang memiliki



bangunan, RT 4 adalah RT dengan peningkatan tertinggi yaitu sebesar 18,14% menjadi Rp. 275.216,-/m<sup>2</sup>.

#### XIV. REKAPITULASI

Perubahan NIR Bumi dan Nilai Bangunan dari 9 desa yang dikaji kemudian direkapitulasi agar dapat dilihat peningkatan NIR Bumi, Nilai Bangunan, dan besarnya peningkatannya setelah dilakukan pembaharuan data.

**Tabel 1.32 Perubahan NIR Bumi Setelah Pembaharuan Data di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022**

| No            | Kelurahan/<br>Desa | Jml Data<br>Dasar | Jml Data<br>Update | OP Bumi Thn Dasar         |                                  | OP Bumi Update            |                                  | Peruba-<br>han (%) |
|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------|
|               |                    |                   |                    | Luas<br>(m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi<br>(Rp/m <sup>2</sup> ) | Luas<br>(m <sup>2</sup> ) | NIR Bumi<br>(Rp/m <sup>2</sup> ) |                    |
| 1             | Labuan Mas         | 1,203             | 509                | 11,643,938                | 2,035                            | 11,643,938                | 27,000                           | 1,226.73           |
| 2             | Alie-Alie          | 171               | 171                | 648,576                   | 7,538                            | 648,576                   | 238,508                          | 3,064.00           |
| 3             | Sungai Bahim       | 152               | 152                | 147,786                   | 4,221                            | 147,786                   | 214,015                          | 4,970.29           |
| 4             | Tanjung Seloka     | 310               | 310                | 293,747                   | 3,430                            | 293,747                   | 215,693                          | 6,189.08           |
| 5             | Teluk Sirih        | 204               | 204                | 1,377,687                 | 2,445                            | 1,377,687                 | 172,593                          | 6,959.69           |
| 6             | Sungai Bulan       | 99                | 99                 | 1,315,885                 | 351                              | 1,315,885                 | 198,932                          | 56,523.68          |
| 7             | Tanjung Serudun    | 108               | 108                | 322,619                   | 1,321                            | 322,619                   | 128,134                          | 9,602.13           |
| 8             | Tanjung Seloka U   | 196               | 196                | 204,100                   | 3,020                            | 204,100                   | 147,135                          | 4,771.58           |
| 9             | Lontar Utara       | 281               | 281                | 71,286                    | 7,469                            | 71,286                    | 171,366                          | 2,194.30           |
| <b>Total</b>  |                    | <b>2,724</b>      | <b>2,030</b>       | <b>16,025,624</b>         |                                  | <b>16,025,624</b>         |                                  |                    |
| <b>Rerata</b> |                    |                   |                    |                           | <b>3,537</b>                     |                           | <b>168,153</b>                   | <b>4,654.54</b>    |

Sumber: data survey, diolah 2022

Perubahan Nilai Indikasi Rata-rata Bumi pada 9 Desa di Kabupaten Kotabaru dengan total sebanyak 2.001 nomor objek pajak (NOP), terlihat pada Tabel 1.32. Secara rata-rata peningkatan NIR di 9 desa sebesar 4.654,54%. Dari seluruh desa, Desa Labuan Mas adalah desa yang terluas, mencakup 11,6 juta m<sup>2</sup>, diikuti oleh Desa Teluk Sirih dan Desa Sungai Bulan yang meliputi areal seluas 1,37 juta m<sup>2</sup> dan 1,31 juta m<sup>2</sup>. Namun, dalam kajian ini hanya sebagian (509 dari 1.203 data NOP) yang dilakukan pembaharuan data di Desa Labuan Mas. Desa Labuan Mas juga merupakan desa dengan NIR bumi terendah yang hanya sebesar Rp.27.000,-/m<sup>2</sup> yang mungkin dikarenakan desa ini adalah wilayah perkebunan.

Peningkatan yang sangat tinggi, dan merupakan yang tertinggi, terjadi di Desa Sungai Bulan, yang mencapai 56.523,68% dari hanya senilai Rp.351,-/m<sup>2</sup> menjadi sebesar Rp. 198.932,-

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

/m2. Selain itu, terjadi peningkatan yang bervariasi di antara seluruh desa lainnya yang dikaji, yang berkisar 1.226,73% hingga 9.602.13%.

**Tabel 1.33 Perubahan Nilai Bangunan Setelah Pembaharuan Data Di 9 Desa di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022**

| No            | Kelurahan/<br>Desa | Jml Data<br>Dasar | Jml Data<br>Update | OP Bangunan Thn Dasar |                     | OP Bangunan Update |                     | Peruba-<br>han (%) |
|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|               |                    |                   |                    | Luas (m2)             | NJOP Bng<br>(Rp/m2) | Luas (m2)          | NJOP Bng<br>(Rp/m2) |                    |
| 1             | Labuan Mas         | 1,203             | 81                 | 4,377                 | 252,988             | 4,377              | 266,020             | 5.15               |
| 2             | Alie-Alie          | 171               | 153                | 49,905                | 1,472,645           | 49,905             | 1,758,568           | 19.42              |
| 3             | Sungai Bahim       | 152               | 105                | 5,724                 | 226,594             | 5,724              | 258,765             | 14.20              |
| 4             | Tanjung Seloka     | 310               | 281                | 21,811                | 355,841             | 21,811             | 376,613             | 5.84               |
| 5             | Teluk Sirih        | 204               | 164                | 7,302                 | 254,103             | 7,302              | 264,806             | 4.21               |
| 6             | Sungai Bulan       | 99                | 99                 | 0                     | 0                   | 2,357              | 225,000             | 0.00               |
| 7             | Tanjung Serudun    | 108               | 91                 | 3,958                 | 232,805             | 3,958              | 243,655             | 4.66               |
| 8             | Tanjung Seloka U   | 196               | 174                | 11,101                | 317,784             | 11,101             | 334,984             | 5.41               |
| 9             | Lontar Utara       | 281               | 248                | 16,992                | 350,046             | 16,992             | 371,185             | 6.04               |
| <b>Total</b>  |                    | <b>2,724</b>      | <b>1,396</b>       | <b>121,170</b>        |                     | <b>123,527</b>     |                     |                    |
| <b>Rerata</b> |                    |                   |                    |                       | <b>384,756</b>      |                    | <b>455,511</b>      | <b>18.39</b>       |

Sumber: data survey, diolah 2022

Perubahan nilai bangunan pada 9 desa yang dikaji seperti terlihat pada Tabel 1.33 di mana terjadi peningkatan secara rata-rata sebesar 18,39% dari sebesar Rp.384.756,-/m2 menjadi Rp. 455.511,-/m2. Desa Alie-Alie merupakan desa dengan perubahan NJOP tertinggi yang mencapai 19,42% sementara Desa Sungai Bulan tidak memiliki bangunan.

**Tabel 1.34 Perubahan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Setelah Pembaharuan Data di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022**

| No            | Kelurahan/<br>Desa | Jml<br>Data<br>Dasar | Jml<br>Data<br>Update | OP Bumi & Bng Thn Dasar |                     |                  | OP Bumi & Bng Update |                     |                  | Peruba-<br>han<br>(%) |
|---------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|------------------|----------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
|               |                    |                      |                       | NIR Bumi<br>(Rp/m2)     | NJOP Bng<br>(Rp/m2) | NJOP BB          | NIR Bumi<br>(Rp/m2)  | NJOP Bng<br>(Rp/m2) | NJOP BB          |                       |
| 1             | Labuan Mas         | 1,203                | 509                   | 2,035                   | 252,988             | 255,023          | 27,000               | 266,020             | 293,020          | 14.90                 |
| 2             | Alie-Alie          | 171                  | 171                   | 7,538                   | 1,472,645           | 1,480,183        | 238,508              | 1,758,568           | 1,997,077        | 34.92                 |
| 3             | Sungai Bahim       | 152                  | 152                   | 4,221                   | 226,594             | 230,815          | 214,015              | 258,765             | 472,780          | 104.83                |
| 4             | Tanjung Seloka     | 310                  | 310                   | 3,430                   | 355,841             | 359,270          | 215,693              | 376,613             | 592,306          | 64.86                 |
| 5             | Teluk Sirih        | 204                  | 204                   | 2,445                   | 254,103             | 256,548          | 172,593              | 264,806             | 437,400          | 70.49                 |
| 6             | Sungai Bulan       | 99                   | 99                    | 351                     | 0                   | 351              | 198,932              | 225,000             | 423,932          | 120,567.27            |
| 7             | Tanjung Serud      | 108                  | 108                   | 1,321                   | 232,805             | 234,126          | 128,134              | 243,655             | 371,789          | 58.80                 |
| 8             | Tanjung Seloka     | 196                  | 196                   | 3,020                   | 317,784             | 320,804          | 147,135              | 334,984             | 482,119          | 50.28                 |
| 9             | Lontar Utara       | 281                  | 281                   | 7,469                   | 350,046             | 357,515          | 171,366              | 371,185             | 542,551          | 51.76                 |
| <b>Total</b>  |                    | <b>2,724</b>         | <b>2,030</b>          | <b>31,830</b>           | <b>3,462,806</b>    | <b>3,494,636</b> | <b>1,513,377</b>     | <b>4,099,597</b>    | <b>5,612,973</b> |                       |
| <b>Rerata</b> |                    |                      |                       |                         |                     | <b>388,293</b>   |                      | <b>623,664</b>      |                  | <b>60.62</b>          |

Sumber: data survey, diolah 2022

Perubahan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan pada 9 Desa di Kabupaten Kotabaru tersaji di Tabel 1.34, di mana terjadi peningkatan secara rata-rata sebesar 60,62%. Selain

karena tidak terdapat data dasar bangunan di Desa Sungai Bulan, tetapi peningkatan harga bumi yang tinggi di wilayah tersebut menyebabkan desa ini mengalami perubahan NJOP Bumi dan Bangunan tertinggi yang mencapai 120.567,27%. Desa Sungai Bahim mengalami peningkatan NJOP BB tertinggi kedua yang mencapai 104,83% yang diikuti oleh desa-desa lainnya dengan rentang peningkatan 70% hingga 14% yang terkecil pada Desa Labuan Mas.

#### **XV. POTENTIAL LOSS PADA BERBAGAI SKENARIO PENINGKATAN NJOP BB**

Peningkatan penerimaan pajak merupakan sumber utama penerimaan daerah, utamanya di era otonomi daerah. Penerimaan ini penting untuk mendukung pendanaan kegiatan yang diarahkan untuk peningkatan kualitas layanan pada masyarakat. Namun demikian, selain berfokus pada peningkatan pendapatan, pemerintah daerah tentu akan mempertimbangkan berbagai hal seperti tingkat penghasilan masyarakat, daya beli, dan kondisi ekonomi masyarakat, utamanya dalam kondisi pandemi seperti sekarang ini.

Melalui berbagai pertimbangan, ada beberapa skenario yang disiapkan untuk memudahkan pemerintah daerah untuk menerapkan penyesuaian kenaikan tarif pajak bumi dan bangunan. Dalam kajian ini, ada empat alternatif pilihan yang dapat dilihat, dengan melihat bagaimana pengaruhnya terhadap penerimaan. Keempat skenario tersebut dapat menggambarkan seberapa besar potensi kerugian (*potential loss*) yang mungkin ditanggung oleh pemerintah daerah terkait dengan alternatif skenario yang dipilih.

Skenario pertama, yaitu dengan menerapkan kenaikan pajak 100%, sesuai dengan hasil survey yang dilakukan, langsung tahun depan. Seperti terlihat pada Tabel 1.34, dengan asumsi tingkat bunga 8%, tidak ditemukan potensi kerugian dari sisi penerimaan dari SPPT-PBB. Kenaikan 100% ini selanjutnya dijadikan pembandingan dengan skenario lain.

Potensi kerugian yang mungkin dapat dialami pemerintahan Kabupaten Kotabaru bila menaikkan 100% NJOP BB secara perhitungan keuangan adalah tidak ada. Namun, mempertimbangkan untuk menaikkan NJOP pada tingkat ini tentunya akan berimbas pada kemampuan membayar pajak sehingga kemungkinan akan mempengaruhi besarnya realisasi penerimaan pajak di sektor ini.

*Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022*

Seperti terlihat pada Tabel 1.35, penerimaan pajak dari 9 desa yang dikaji dalam penelitian ini adalah sebesar Rp. 2,1 miliar yang meningkat dari tahun dasar sebesar hanya Rp. 199 juta. Karena tidak terdapat potensial loss, maka juga tidak dapat didiskontokan dan demikian juga dengan kemungkinan kerugian kumulatifnya.

**Tabel 1.35 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Bila Dilakukan Penyesuaian Kenaikan 100% Di 9 Desa di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022**

| No                    | Thn Ke: ...<br>Kel./Desa | 0                  |                      |                      | 1                    | 2                    | 3                    | 4                    |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                       |                          | Tahun Dasar        | Update               | Update -Thn. Dasar   | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 |
| 1                     | Labuan Mas               | 24,504,006         | 411,738,819          | 387,234,813          | 411,738,819          | 411,738,819          | 411,738,819          | 411,738,819          |
| 2                     | Alie-Alie                | 150,227,175        | 442,867,992          | 292,640,818          | 442,867,992          | 442,867,992          | 442,867,992          | 442,867,992          |
| 3                     | Sungai Bahim             | 1,825,561          | 49,721,141           | 47,895,580           | 49,721,141           | 49,721,141           | 49,721,141           | 49,721,141           |
| 4                     | Tanjung Seloka           | 6,775,220          | 105,456,004          | 98,680,784           | 105,456,004          | 105,456,004          | 105,456,004          | 105,456,004          |
| 5                     | Teluk Sirih              | 4,862,009          | 466,960,879          | 462,098,870          | 466,960,879          | 466,960,879          | 466,960,879          | 466,960,879          |
| 6                     | Sungai Bulan             | 1,155,000          | 516,428,625          | 515,273,625          | 516,428,625          | 516,428,625          | 516,428,625          | 516,428,625          |
| 7                     | Tanjung Serudung         | 1,331,032          | 82,630,919           | 81,299,887           | 82,630,919           | 82,630,919           | 82,630,919           | 82,630,919           |
| 8                     | Tanjung Seloka Utara     | 3,260,174          | 40,121,999           | 36,861,825           | 40,121,999           | 40,121,999           | 40,121,999           | 40,121,999           |
| 9                     | Lontar Utara             | 5,458,628          | 22,329,086           | 16,870,458           | 22,329,086           | 22,329,086           | 22,329,086           | 22,329,086           |
| <b>SPPT PBB-P2</b>    |                          | <b>199,398,805</b> | <b>2,138,255,464</b> | <b>1,938,856,659</b> | <b>2,138,255,464</b> | <b>2,138,255,464</b> | <b>2,138,255,464</b> | <b>2,138,255,464</b> |
| Potential Loss        |                          |                    |                      |                      | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| Discounted Pot. Loss  |                          |                    |                      |                      | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| Cumm. Disc. Pot. Loss |                          |                    |                      |                      | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |

Sumber: Data Survey diolah, 2022

Pada Tabel 1.36, menyajikan skenario kedua, yang menggambarkan potensi kerugian yang muncul bila di tahun pertama dilakukan penyesuaian kenaikan sebesar 75% sebelum naik menjadi 100% pada tahun-tahun selanjutnya dari hasil pendataan yang baru. Potensi kerugian yang dialami adalah sebesar Rp. 438,52 juta. Terlihat juga bahwa dengan asumsi tingkat bunga sebesar 8%, ada potensi kerugian terdiskonto sebesar Rp. 406,03 juta, yang juga secara kumulatif akan tetap bernilai sama sampai empat tahun ke depan.

**Tabel 1.36 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)/(M<sup>2</sup>) Bila Dilakukan Penyesuaian Kenaikan Bertahap 75% Dan 100% di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022**

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

| No                           | Thn Ke: ...<br>Kel./Desa | 0                  |                      | 1                    | 2                    | 3                    | 4                    |
|------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                              |                          | Tahun Dasar        | Update               | Update -Thn. Dasar   | 75%                  | 100%                 | 100%                 |
| 1                            | Labuan Mas               | 24,504,006         | 411,738,819          | 387,234,813          | 291,801,115          | 411,738,819          | 411,738,819          |
| 2                            | Alie-Alie                | 150,227,175        | 442,867,992          | 292,640,818          | 384,636,618          | 442,867,992          | 442,867,992          |
| 3                            | Sungai Bahim             | 1,825,561          | 49,721,141           | 47,895,580           | 40,189,952           | 49,721,141           | 49,721,141           |
| 4                            | Tanjung Seloka           | 6,775,220          | 105,456,004          | 98,680,784           | 80,249,537           | 105,456,004          | 105,456,004          |
| 5                            | Teluk Sirih              | 4,862,009          | 466,960,879          | 462,098,870          | 373,796,850          | 466,960,879          | 466,960,879          |
| 6                            | Sungai Bulan             | 1,155,000          | 516,428,625          | 515,273,625          | 412,908,540          | 516,428,625          | 516,428,625          |
| 7                            | Tanjung Serudung         | 1,331,032          | 82,630,919           | 81,299,887           | 66,665,128           | 82,630,919           | 82,630,919           |
| 8                            | Tanjung Seloka Utara     | 3,260,174          | 40,121,999           | 36,861,825           | 30,771,928           | 40,121,999           | 40,121,999           |
| 9                            | Lontar Utara             | 5,458,628          | 22,329,086           | 16,870,458           | 18,714,423           | 22,329,086           | 22,329,086           |
| <b>SPPT PBB-P2</b>           |                          | <b>199,398,805</b> | <b>2,138,255,464</b> | <b>1,938,856,659</b> | <b>1,699,734,091</b> | <b>2,138,255,464</b> | <b>2,138,255,464</b> |
| <b>Potential Loss</b>        |                          |                    |                      |                      | <b>438,521,373</b>   | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Discounted Pot. Loss</b>  |                          |                    |                      |                      | <b>406,038,308</b>   | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Cumm. Disc. Pot. Loss</b> |                          |                    |                      |                      | <b>406,038,308</b>   | <b>406,038,308</b>   | <b>406,038,308</b>   |

Sumber: Data Survey diolah, 2022.

Pada Tabel 1.37, menampilkan potensi kerugian yang muncul bila di tahun pertama, dilakukan penyesuaian kenaikan sebesar 50% yang kemudian diikuti kenaikan di tahun kedua sebesar 75% sebelum naik menjadi 100% di tahun ketiga dengan menggunakan data dari hasil pendataan yang baru. Potensi kerugian yang dialami adalah sebesar Rp. 991,90 juta di tahun pertama dan Rp. 438,52 juta di tahun kedua. Dengan asumsi tingkat bunga sebesar 8%, ada potensi kerugian terdiskonto sebesar Rp. 918,42 juta di tahun pertama Rp. 375,96 juta di tahun kedua, yang secara kumulatif akan bernilai Rp. 1,29 miliar di akhir tahun keempat.

**Tabel 1.37 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)/(M<sup>2</sup>) Bila Dilakukan Penyesuaian Kenaikan Bertahap 50%, 75%, Dan 100% di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022**

| No                           | Thn Ke: ...<br>Kel./Desa | 0                  |                      | 1                    | 2                    | 3                    | 4                    |
|------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                              |                          | Tahun Dasar        | Update               | Update -Thn. Dasar   | 50%                  | 75%                  | 100%                 |
| 1                            | Labuan Mas               | 24,504,006         | 411,738,819          | 387,234,813          | 200,738,215          | 291,801,115          | 411,738,819          |
| 2                            | Alie-Alie                | 150,227,175        | 442,867,992          | 292,640,818          | 296,146,069          | 384,636,618          | 442,867,992          |
| 3                            | Sungai Bahim             | 1,825,561          | 49,721,141           | 47,895,580           | 23,449,013           | 40,189,952           | 49,721,141           |
| 4                            | Tanjung Seloka           | 6,775,220          | 105,456,004          | 98,680,784           | 48,435,211           | 80,249,537           | 105,456,004          |
| 5                            | Teluk Sirih              | 4,862,009          | 466,960,879          | 462,098,870          | 237,829,673          | 373,796,850          | 466,960,879          |
| 6                            | Sungai Bulan             | 1,155,000          | 516,428,625          | 515,273,625          | 265,424,492          | 412,908,540          | 516,428,625          |
| 7                            | Tanjung Serudung         | 1,331,032          | 82,630,919           | 81,299,887           | 41,798,561           | 66,665,128           | 82,630,919           |
| 8                            | Tanjung Seloka Utara     | 3,260,174          | 40,121,999           | 36,861,825           | 18,902,820           | 30,771,928           | 40,121,999           |
| 9                            | Lontar Utara             | 5,458,628          | 22,329,086           | 16,870,458           | 13,629,926           | 18,714,423           | 22,329,086           |
| <b>SPPT PBB-P2</b>           |                          | <b>199,398,805</b> | <b>2,138,255,464</b> | <b>1,938,856,659</b> | <b>1,146,353,980</b> | <b>1,699,734,091</b> | <b>2,138,255,464</b> |
| <b>Potential Loss</b>        |                          |                    |                      |                      | <b>991,901,484</b>   | <b>438,521,373</b>   | <b>0</b>             |
| <b>Discounted Pot. Loss</b>  |                          |                    |                      |                      | <b>918,427,300</b>   | <b>375,961,397</b>   | <b>0</b>             |
| <b>Cumm. Disc. Pot. Loss</b> |                          |                    |                      |                      | <b>918,427,300</b>   | <b>1,294,388,697</b> | <b>1,294,388,697</b> |

Sumber: Data Survey diolah, 2022.

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

Pada skenario yang lain, seperti terlihat pada Tabel 1.38 dimana dilakukan perhitungan potensi kerugian pemerintah Kabupaten Kotabaru dari 9 desa yang diamati dengan penyesuaian bertahap, secara berturut turut, 25%, 50%, 75%, dan 100% dari tahun pertama hingga tahun keempat. Dalam kondisi ini, potensi kerugian kumulatif dari PBB adalah sebesar Rp. 2,44 miliar. Angka ini diperoleh dari penjumlahan rangkaian potensi kerugian terdiskonto akibat penetapan penyesuaian secara bertahap.

**Tabel 1.38 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)/(M<sup>2</sup>) Bila Dilakukan Penyesuaian Kenaikan Bertahap 25%, 50%, 75%, Dan 100% Di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022**

| No                           | Thn Ke: ...<br>Kel./Desa | 0                  |                      |                      | 1                    | 2                    | 3                    | 4                    |
|------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                              |                          | Tahun Dasar        | Update               | Update -Thn. Dasar   | 25%                  | 50%                  | 75%                  | 100%                 |
| 1                            | Labuan Mas               | 24,504,006         | 411,738,819          | 387,234,813          | 120,298,614          | 200,738,215          | 314,930,116          | 411,738,819          |
| 2                            | Alie-Alie                | 150,227,175        | 442,867,992          | 292,640,818          | 217,181,725          | 296,146,069          | 369,707,788          | 442,867,992          |
| 3                            | Sungai Bahim             | 1,825,561          | 49,721,141           | 47,895,580           | 10,593,994           | 23,449,013           | 37,747,246           | 49,721,141           |
| 4                            | Tanjung Seloka           | 6,775,220          | 105,456,004          | 98,680,784           | 22,665,009           | 48,435,211           | 105,456,004          | 105,456,004          |
| 5                            | Teluk Sirih              | 4,862,009          | 466,960,879          | 462,098,870          | 88,366,289           | 237,829,673          | 466,960,879          | 466,960,879          |
| 6                            | Sungai Bulan             | 1,155,000          | 516,428,625          | 515,273,625          | 86,403,000           | 265,424,492          | 516,428,625          | 516,428,625          |
| 7                            | Tanjung Serudung         | 1,331,032          | 82,630,919           | 81,299,887           | 12,480,067           | 41,798,561           | 82,630,919           | 82,630,919           |
| 8                            | Tanjung Seloka Utara     | 3,260,174          | 40,121,999           | 36,861,825           | 10,297,341           | 18,902,820           | 40,121,999           | 40,121,999           |
| 9                            | Lontar Utara             | 5,458,628          | 22,329,086           | 16,870,458           | 7,640,395            | 13,629,926           | 22,329,086           | 22,329,086           |
| <b>SPPT PBB-P2</b>           |                          | <b>199,398,805</b> | <b>2,138,255,464</b> | <b>1,938,856,659</b> | <b>575,926,434</b>   | <b>1,146,353,980</b> | <b>1,956,312,661</b> | <b>2,138,255,464</b> |
| <b>Potensial Loss</b>        |                          |                    |                      |                      | <b>1,562,329,030</b> | <b>991,901,484</b>   | <b>181,942,803</b>   | <b>0</b>             |
| <b>Discounted Pot. Loss</b>  |                          |                    |                      |                      | <b>1,446,600,954</b> | <b>850,395,648</b>   | <b>144,432,063</b>   | <b>0</b>             |
| <b>Cumm. Disc. Pot. Loss</b> |                          |                    |                      |                      | <b>1,446,600,954</b> | <b>2,296,996,602</b> | <b>2,441,428,665</b> | <b>2,441,428,665</b> |

Sumber: Data Survey diolah, 2022.

Bila pemerintah daerah Kabupaten Kotabaru memilih untuk tidak menaikkan SPPT PBB, besarnya potensi kerugian terdiskonto kumulatif menjadi senilai Rp.6,42 miliar di akhir tahun keempat. (Lihat Tabel 1.39). Hal ini terjadi karena semakin terjadi kemungkinan kerugian sebesar Rp. 1,9 miliar per tahun.

**Tabel 1.39 Potensi Kerugian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Bila Tidak Dilakukan Penyesuaian Kenaikan PBB di 9 Desa Di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022**

Laporan Akhir Kajian Revaluasi NJOP di Kabupaten Kotabaru, Tahun 2022

dalam Rp.

| No<br>Kel./Desa              | 0                  |                      |                       | 1                    | 2                    | 3                    | 4                    |
|------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                              | Tahun Dasar        | Update               | Update -Thn.<br>Dasar | 0%                   | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
| 1 Labuan Mas                 | 24,504,006         | 411,738,819          | 387,234,813           | 24,504,006           | 24,504,006           | 24,504,006           | 24,504,006           |
| 2 Alie-Alie                  | 150,227,175        | 442,867,992          | 292,640,818           | 150,227,175          | 150,227,175          | 150,227,175          | 150,227,175          |
| 3 Sungai Bahim               | 1,825,561          | 49,721,141           | 47,895,580            | 1,825,561            | 1,825,561            | 1,825,561            | 1,825,561            |
| 4 Tanjung Seloka             | 6,775,220          | 105,456,004          | 98,680,784            | 6,775,220            | 6,775,220            | 6,775,220            | 6,775,220            |
| 5 Teluk Sirih                | 4,862,009          | 466,960,879          | 462,098,870           | 4,862,009            | 4,862,009            | 4,862,009            | 4,862,009            |
| 6 Sungai Bulan               | 1,155,000          | 516,428,625          | 515,273,625           | 1,155,000            | 1,155,000            | 1,155,000            | 1,155,000            |
| 7 Tanjung Serudung           | 1,331,032          | 82,630,919           | 81,299,887            | 1,331,032            | 1,331,032            | 1,331,032            | 1,331,032            |
| 8 Tanjung Seloka Utara       | 3,260,174          | 40,121,999           | 36,861,825            | 3,260,174            | 3,260,174            | 3,260,174            | 3,260,174            |
| 9 Lontar Utara               | 5,458,628          | 22,329,086           | 16,870,458            | 5,458,628            | 5,458,628            | 5,458,628            | 5,458,628            |
| <b>SPPT PBB-P2</b>           | <b>199,398,805</b> | <b>2,138,255,464</b> | <b>1,938,856,659</b>  | <b>199,398,805</b>   | <b>199,398,805</b>   | <b>199,398,805</b>   | <b>199,398,805</b>   |
| <b>Potensial Loss</b>        |                    |                      |                       | <b>1,938,856,659</b> | <b>1,938,856,659</b> | <b>1,938,856,659</b> | <b>1,938,856,659</b> |
| <b>Discounted Pot. Loss</b>  |                    |                      |                       | <b>1,795,237,648</b> | <b>1,662,257,081</b> | <b>1,539,126,927</b> | <b>1,425,117,525</b> |
| <b>Cumm. Disc. Pot. Loss</b> |                    |                      |                       | <b>1,795,237,648</b> | <b>3,457,494,729</b> | <b>4,996,621,656</b> | <b>6,421,739,181</b> |

Sumber: Data Survey diolah, 2022.

Besarnya nilai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (SPPT PBB-P2) di tahun dasar dari 9 desa yang masuk dalam pembaharuan data adalah sebesar Rp. 199,10 juta. Bila tidak terjadi kenaikan, sementara nilai setelah dilakukan pembaharuan ada adalah sebesar Rp. 2,13 miliar, maka nilai potensi kerugian dari keputusan untuk tidak menaikkan pajak menjadi sebesar Rp. 2,13 miliar – Rp. 199,10 juta = Rp. 1,94 miliar setiap tahunnya selama 4 tahun pengamatan. Setelah nilai potensi kerugian didiskontokan dengan asumsi tingkat bunga 8%, dan kemudian diakumulasikan selama empat tahun, maka di akhir tahun keempat, maka potensi kerugian mencapai Rp. 6,42 miliar. (lihat Tabel 1.40)

Keputusan pemilihan kebijakan terbaik berdasarkan alternatif skenario penyesuaian kenaikan PBB dalam hal ini harus dipertimbangkan dengan baik yang terkait manfaat yang dihasilkan, daya beli, kemauan membayar, dan lain sebagainya. Hal ini penting karena tujuan utama dari pemungutan pajak adalah pelayanan masyarakat dan peningkatan kesejahteraannya. Jangan sampai, peningkatan yang dilakukan membawa dampak buruk bagi kepentingan umum.

## XVI. KESIMPULAN

1. Jika dilihat dari seluruh data dengan membandingkan data lama dan data hasil “Updating Revaluasi atas NJOP PBB-P2” yang telah dilakukan di 9 wilayah desa,

meliputi Desa Labuan Mas, Alie-Alie, Sungai Bahim, Tanjung Seloka, Teluk Sirih, Sungai Bulan, Tanjung Serudung, Tanjung Seloka Utara, dan Lontar Utara menunjukkan secara nyata dan terukur bahwa hasil dari kegiatan ini mampu menggambarkan potensi Penerimaan pajak dari sektor PBB-P2 sebagai salah satu sumber PAD masih berpotensi besar untuk dimaksimalkan, dengan potensi estimasi terukur rata-rata 9 desa yang dikaji meningkat sebesar 54,21% di tahun 2022, yang terdiri dari Desa Labuan Mas (14,90%), Alie-Alie (34,92%), Sungai Bahim (104,83%), Tanjung Seloka (64,86%), Teluk Sirih (70,49%), Sungai Bulan (56.200,94%), Tanjung Serudung (58,80%), Tanjung Seloka Utara (50,28%), dan Lontar Utara (51,76%).

2. Berdasarkan gambaran potensi tersebut, maka ada potensi PAD yang **idle** dan **terpendam** yang sangat dimungkinkan untuk dimaksimalkan sebagai salah satu jenis pajak daerah dari 11 jenis pajak (PBB-P2) oleh Pemerintah Kabupaten Kotabaru dimasa-masa yang akan datang.
3. Ditemukan besarnya potensi terjadinya kehilangan pendapatan (**potential loss**) akibat tidak diperbaharunya data berdasarkan data saat ini untuk 2.001 objek pajak PBB-P2 di 9 desa tersebut sebesar Rp. 2,13 miliar – Rp. 199,10 juta= Rp.1,94 miliar setiap tahunnya
4. PBB-P2 dapat dijadikan salah satu sumber PAD untuk Kabupaten Kotabaru, apabila dilakukan kegiatan Updating secara menyeluruh dalam waktu tidak terlalu lama.
5. Penyesuaian tarif perlu dilakukan, agar mendekati tarif maksimum yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang No 28 Tahun 2009 yaitu sebesar 0,3%.



---

## XVII. REKOMENDASI

1. Pemerintah Kotabaru khususnya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) perlu keberanian untuk menjadikan jenis pajak PBB-P2 sebagai salah satu sumber penerimaan daerah yang *controlable* ini sebagai objek pajak prioritas.
2. Bapenda perlu terus melakukan upaya untuk meng “**update**” data dan me“**revaluasi**” data objek PBB-P2 secara bertahap, agar tidak terjadwalnya “**potensial loss**” yang secara kumulatif dapat merugikan Pemerintah Kabupaten Kotabaru dalam jangka panjang.
3. Terus mengupayakan partisipasi masyarakat untuk membayar pajak PBB-P2 dengan menjadikan bukti pembayaran atau **Lunas PBB-P2** tahun berjalan, sebagai syarat mutlak untuk masyarakat Kabupaten Kotabaru dalam mengurus seluruh perizinan dan pelayan publik yang diberikan Pemerintah Kabupaten Kotabaru, sehingga akan membentuk *willingness to pay* masyarakat ke arah lebih baik.
4. Memberikan penghargaan kepada Kecamatan, Desa, RT terbaik pengelolaan PBB-P2 dengan imbalan tertentu untuk menumbuhkan motivasi dan kesadaran masyarakat.
5. Memberikan penghargaan wajib pajak yang secara rutin misalnya 5 tahun berturut-turun membayar PBB-P2 tepat waktu sebuah penghargaan dalam bentuk sertifikat atau dalam bentuk lain, untuk menumbuhkan rasa tanggung jawab kebersamaan masyarakat.
6. Merubah dan memberlakukan besaran tarif yang sesuai dengan kemampuan masyarakat, dengan terlebih dahulu melakukan simulasi, FGD atau penelitian terkait hal itu, agar kebijakan tersebut efektif dan mendapat dukungan masyarakat.
7. Untuk mendapatkan potensi pajak PBB-P2 sebagaimana hasil Updating dan Revaluasi, maka penyesuaian perlu dilakukan dengan kebijakan tarif, baik menaikkan ataupun menurunkannya. Kebijakan tarif pada nilai NJOP mengalami kenaikan begitu besar maka, tarif dapat diturunkan, namun besarnya penurunan

persentasi tarif harus lebih kecil dari besarnya kenaikan NJOP hasil dari kegiatan Updating dan Revaluasi, sehingga Nilai Pajak Terhutang akan tetap mengalami kenaikan dari yang telah ditetapkan tahun sebelumnya.

8. Dalam menentukan besaran tarif pajak, perlu mempertimbangkan dua aspek, yaitu : ***ability to pay*** dan ***willingness to pay*** masyarakat wajib pajak yang dirumuskan berdasarkan skenario penyesuaian peningkatan panjak yang telah diajukan dalam dokumen ini.