

## NJOP DI BOMBANA 0,3 PERSEN



*daerah.sindonews.com*

Sejak berdiri sendiri menjadi kabupaten 15 tahun lalu, Pemkab Bombana belum pernah melakukan penyesuaian Nilai Objek Wajib Pajak (NJOP). Tahun ini akan dilakukan penyesuaian NJOP sebesar 0,3 persen. Secara teknis Badan Pengelola Keuangan Aset Daerah (BPKAD) menyosialisasikan penyesuaian itu secara maksimal. Bahkan melibatkan pemerintah kecamatan, kelurahan dan desa. Kepala BPKAD Bombana, Darwin Ismail mengatakan sosialisasi tentang penyesuaian NJOP sebelumnya yang dihadiri seluruh camat dan desa tidak maksimal sehingga sosialisasi yang dilakukan saat ini lebih spesifik lagi di setiap kecamatan yang diikuti seluruh pemerintah desa. Darwin berharap seluruh camat, lurah dan kepala desa proaktif dengan menyampaikan penyesuaian NJOP kepada masyarakat sehingga masyarakat tahu apa alasan Pemkab Bombana melakukan penyesuaian, apa manfaatnya buat masyarakat dan daerah.

Darwin menegaskan penyesuaian NJOP mau tidak mau harus dilakukan setiap daerah sesuai amanah UU Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah serta Peraturan Bupati (Perbup) tahun 2018 tentang penyesuaian NJOP, bahkan KPK meminta semua Pemkab di Sultra melakukan penyesuaian NJOP, karena menurut KPK. Visi Darwin, amanah UU Nomor 28 tahun 2009 menjabarkan bahwa setiap daerah wajib menyesuaikan NJOP sebanyak satu kali dalam setahun. Sedangkan Pemkab Bombana baru akan dilakukan selama 15 tahun sejak berpisah dari Kabupaten Buton, dan saat ini masih menggunakan NJOP Kabupaten Buton, sehingga sudah saatnya disesuaikan, dan menurutnya penyesuaian sebesar 0,3 persen ini sangat rendah dari seluruh kabupaten di Sultra.

Sebelumnya Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Bombana, menggelar Rapat Dengar Pendapat (RDP) terkait dengan kebijakan Pemerintah Daerah menaikkan NJOP di Aula gedung DPRD Bombana, Senin 22 Juli 2019. Ketua DPRD

Bombana, Andi Firman mengatakan, kenaikan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) oleh Pemda Bombana telah membuka ruang keberatan bagi masyarakat yang PBB-P2 nya tidak sesuai aturan. Ia juga meminta, pihak Pemkab sebelum melakukan sosialisasi, terlebih dahulu memberikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) kepada camat, lurah atau kepala desa.

Setelah melalui forum diskusi tanya jawab yang dipimpin Ketua DPRD Bombana, dengan melibatkan stakeholder terkait menghasilkan kesimpulan. Pertama, merekomendasikan pemerintah daerah untuk mengkaji ulang perhitungan NJOP pada Perbub Nomor 121 Tahun 2019, tentang perubahan atas Keputusan Bupati Bombana, Nomor 17 Tahun 2014, tentang penetapan klasifikasi zona nilai tanah dan penetapan NJOP sebagai dasar penetapan pajak bumi bangunan perkotaan dan pedesaan. Kedua, merekomendasikan evaluasi kembali Perda Nomor 1 tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan, Perkotaan di wilayah Bombana. Ketiga, merekomendasikan pemerintah daerah dalam memastikan SPOP sampai kemasyarakat sebelum menetapkan perbub terkait dengan NJOP.

Sementara itu Lembaga Kajian Pembangunan Daerah (LKPD dan Demokrasi) Sultra, menyebut kenaikan NJOP PBB-P2 hingga 300 persen dipicu pinjaman dana Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Bombana, sebesar 195 Miliar kepada Bank Jawa Tengah. Direktur Eksekutif LKPD dan Demokrasi Sultra, Muhammad Amsar mengatakan, untuk membayar bunga pinjaman dana tersebut, Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Bombana menaikkan PBB-P2 berdasarkan Surat Keputusan Bupati Nomor 121 Tahun 2019 tentang perubahan atas Keputusan Bupati Bombana, nomor 17 Tahun 2014, tentang penetapan klasifikasi zona nila tanah dan penetapan NJOP sebagai dasar penetapan pajak bumi bangunan perkotaan dan pedesaan. Ia mengatakan seharusnya sebelum Pemerintah Bombana berencana untuk melakukan pinjaman dana untuk pembangunan daerah, terlebih dahulu harus memikirkan dampak yang akan dirasakan oleh masyarakat usai meminjam dana tersebut. Menurutnya Akibat dari pinjaman tersebut, masyarakat daerah Kabupaten Bombana harus menanggung beban yang tinggi, dengan membayar bunga pinjaman dana dari Bank Jawa Tengah, melalui kenaikan PBB-P2 hingga 300 persen. Ia menambahkan Bombana harus meniru hal baik yang sudah dilakukan oleh daerah lain seperti Kabupaten Wawonii, sebelum malakukan pinjaman, masih dalam tahapan perencanaan, sudah mengumpulkan para kepala OPD untuk membahas persoalan itu. Ia juga sangat menyayangkan lemahnya peran dari wakil rakyat yang ada, hal yang seharusnya menjadi tugas pokok para legislator justru hal itu yang terabaikan. Tidak seperti anggota DPRD di Konkep, yang mana untuk menolak pinjaman daerah mereka sampai harus banting kursi, karena mereka sadar bahwa pinjaman itu yang akan bayar adalah rakyat.

Selain itu di tempat yang lain, Munawar yang adalah Presidium Majelis Daerah Korps Alumni Himpunan Mahasiswa Islam (MD-KAHMI) Kabupaten Bombana meminta, jajaran DPRD Bombana tidak tinggal diam terkait kenaikan NJOP. Munawar menilai, dengan banyaknya keluhan dari masyarakat seharusnya pemerintah daerah dan DPRD tidak menutup mata atas jeritan yang terjadi di masyarakat.

Menanggapi hal tersebut, Anggota DPRD Bombana, Heryanto, menganggap bahwa kenaikan NJOP PBB-P2 adalah hal biasa, dan menganggap kenaikan PBB-P2 tidak ada hubungannya dengan utang Pemkab Bombana. Malah politisi Golkar Bombana ini menyebut, bahwa kelemahan ada pada pemerintah kecamatan dan desa yang kurang menyosialisasikan kemasyarakatan. Padahal tambah Heryanto, kenaikan pajak sudah sesuai pasal 79 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, dimana besaran NJOP berubah setiap 3 tahun, sesuai perkembangan wilayah.

Atas keluhan masyarakat terhadap kebijakan Pemerintah Kabupaten Bombana tentang kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga 300 persen, BPKAD mengatakan bahwa itu adalah kesalah pahaman. Pasalnya Pemerintah Kabupaten Bombana tidak pernah menaikkan tarif PBB hanya melakukan penyesuaian NJOP. Hal tersebut dibenarkan oleh Darwin Ismail. SE melalui Kepala Bidang Pendataan, Penetapan Pajak dan Retribusi Daerah, Andi Indrawati, SE., M.AP bahwa Pemerintah Kabupaten Bombana tidak pernah menaikkan PBB Bombana, hanya saja ada penyesuaian NJOP sesuai dengan Surat Keputusan Bupati Bombana nomor 121 tahun 2019. Lanjut Andi Indra sapaan Kabid P3RD, jika ada warga yang kurang menerima penetapan tarif PBB-P2 nya itu karena soal komunikasi.

Ia juga menambahkan adapun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), PBB-P2 selama ini sebagian besar hanya Pajak Buminya saja, setelah dilakukan pendataan ulang khususnya enam kecamatan yaitu Kecamatan Rumbia, Rumbia Tengah, Poleang, Poleang Utara, Kabaena, Kabaena Barat hampir semua Bangunan telah didata, sehingga didalam SPPT PBB-P2 yang terbit sekarang sudah termasuk Pajak Bangunannya juga. Sehingga itu lah yang menyebabkan warga Protes karena kenaikan PBB dinilai cukup tinggi, karena yang tadinya selama ini hanya pajak Buminya saja sekarang ini sudah dimasukkan dengan Pajak Bangunannya dan banyak data baru yang didapatkan di lapangan yang selama ini sama sekali belum pernah ada pajak PBB-P2 nya.

#### **Sumber Berita:**

1. Kendari Pos, *NJOP di Bombana 0,3 Persen*, Kamis 1 Agustus 2019.
2. <https://detiksultra.com>, *BKD Bombana Bakal Sosialisasi Ulang Pajak PBB P2*, Selasa 30 Juli 2019.

3. <https://detiksultra.com>, *DPRD Bombana Rekomendasikan Penghitungan Ulang Kenaikan Pajak*, Senin 22 Juli 2019.
4. <https://detiksultra.com>, *Polemik Kenaikan Pajak, DPRD Bombana Dianggap Tak Pro Rakyat*, Kamis 18 Juli 2019.
5. <https://detiksultra.com>, *LKPD Sultra: Kenaikan Pajak Dipicu Utang Pinjaman Daerah*, Senin 15 Juli 2019.
6. <https://detiksultra.com>, *KAHMI Bombana Soroti Kenaikan Pajak Hingga 300 Persen*, Jumat 12 Juli 2019.
7. <https://bombanakab.go.id>, *Badan Keuangan Daerah Kab. Bombana Lakukan Penyesuaian NJOP PBB-P2*, Senin 24 Juni 2019.

**Catatan:**

1. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan sebagai berikut :
  - a. Angka 37 “Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas 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”.
  - b. Angka 38 “Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota”.
  - c. Angka 39 “Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut”.
2. Selanjutnya pasal 78 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan bahwa Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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. Sedangkan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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.
3. Berdasarkan Pasal 79 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP. Besarnya NJOP tersebut ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP tersebut dilakukan oleh Kepala Daerah. Sesuai Pasal 1 angka 40, Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak

terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

4. Sesuai Pasal 80 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen). Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tersebut ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
5. Selanjutnya Pasal 81 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menjelaskan bahwa Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah dengan dasar Penetapan NJOP yang ditetapkan oleh Kepala Daerah setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Sesuai Pasal 77 ayat (4) dan (5) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak tersebut ditetapkan dengan Peraturan Daerah.