



Dampak Peningkatan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manggarai Barat

Adrianus Raja Pamungkas Kariawan^{1*}, Rafael Rape Tupen², Marlyani Anita Seran³

¹⁻³Universitas Nusa Cendana, Indonesia

Email: adrianusrajakariawan@gmail.com¹, rafael.tupen@staf.undana.ac.id²,
marlyani.seran@staf.undana.ac.id³

*Korespondensi penulis: adrianusrajakariawan@gmail.com

Abstract Land and Building Tax for Rural and Urban Areas (PBB-P2) constitutes one of the primary sources of local revenue used to strengthen regional fiscal capacity. In 2022, the Government of West Manggarai Regency issued Regent Decree Number 269/KEP/HK/2022 to increase the Sales Value of Taxable Objects (NJOP) in response to the rapid rise in land and property values driven by tourism development in Labuan Bajo as a Super Priority Tourism Destination. While the policy aimed to optimize Regional Original Revenue (PAD), it also generated public objections due to the increased tax burden and higher fees associated with land and building transactions. This study aims to analyze the factors influencing the determination of PBB-P2 NJOP and examine its impact on PAD in West Manggarai Regency. The research employed an empirical juridical method using a socio-legal approach. Primary data were collected through field research at the Regional Revenue Agency, Labuan Bajo Urban Village, Batu Cermin Village, and Wae Kelambu Urban Village, while secondary data were obtained through literature and regulatory reviews. The findings indicate that NJOP determination is influenced by physical characteristics of land and buildings, property location, accessibility, public infrastructure, proximity to economic centers, and market value growth driven by tourism. The increase in NJOP contributed to higher PBB-P2 revenue and strengthened PAD. However, the policy also produced social implications, indicating the need to balance fiscal optimization with fairness and taxpayers' economic capacity.

Keywords: Land and Building Tax for Rural and Urban Areas (PBB-P2); Regional Original Revenue; Sales Value of Taxable Objects; Tax Policy; West Manggarai Regency.

Abstrak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berperan dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah. Pada tahun 2022, Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat menetapkan Surat Keputusan Bupati Nomor 269/KEP/HK/2022 mengenai peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai respons terhadap meningkatnya nilai tanah dan bangunan akibat perkembangan sektor pariwisata di Labuan Bajo sebagai Destinasi Pariwisata Super Prioritas. Kebijakan tersebut bertujuan mengoptimalkan penerimaan PAD, namun juga menimbulkan keberatan masyarakat karena meningkatnya beban pajak dan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini bertujuan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi penetapan NJOP PBB-P2 serta dampaknya terhadap PAD Kabupaten Manggarai Barat. Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan sosio-legal. Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat, Kelurahan Labuan Bajo, Desa Batu Cermin, dan Kelurahan Wae Kelambu, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dan telaah peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan NJOP dipengaruhi oleh kondisi fisik tanah dan bangunan, lokasi objek pajak, aksesibilitas, ketersediaan sarana dan prasarana, kedekatan dengan pusat perekonomian, serta perkembangan harga pasar akibat sektor pariwisata. Kebijakan peningkatan NJOP terbukti meningkatkan penerimaan PBB-P2 dan berkontribusi terhadap peningkatan PAD, namun implementasinya tetap perlu memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemampuan ekonomi masyarakat agar tujuan optimalisasi penerimaan daerah dapat tercapai secara berkelanjutan.

Kata Kunci: Kabupaten Manggarai Barat; Nilai Jual Objek Pajak; Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2); Pajak Daerah; Pendapatan Asli Daerah.

1. LATAR BELAKANG

Pelaksanaan otonomi daerah menempatkan pemerintah daerah sebagai aktor utama dalam mengelola sumber daya dan keuangan daerah secara mandiri guna mewujudkan pelayanan publik yang efektif serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kemandirian

fiskal daerah menjadi salah satu indikator keberhasilan desentralisasi karena mencerminkan kemampuan pemerintah daerah membiayai pembangunan melalui optimalisasi sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Kaho, 2017). Dalam konteks tersebut, penguatan kewenangan fiskal daerah melalui pengelolaan pajak daerah merupakan instrumen penting untuk mengurangi ketergantungan terhadap transfer pemerintah pusat (Monteiro, 2024).

Salah satu komponen strategis PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Sejak kewenangan pemungutannya dialihkan kepada pemerintah daerah, PBB-P2 tidak hanya berfungsi sebagai sumber penerimaan daerah, tetapi juga menjadi instrumen pengelolaan fiskal yang dapat disesuaikan dengan karakteristik sosial dan ekonomi masing-masing wilayah (Sulasdiono, 2018). Besarnya PBB-P2 ditentukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu nilai yang mencerminkan estimasi harga pasar atas tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan pajak sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.03/2022. Oleh karena itu, penetapan NJOP harus mampu menggambarkan kondisi pasar secara proporsional agar tercipta keseimbangan antara optimalisasi penerimaan daerah dan perlindungan terhadap hak wajib pajak (Pudyatmoko, 2001).

Kabupaten Manggarai Barat merupakan salah satu daerah yang mengalami pertumbuhan ekonomi cukup pesat setelah Labuan Bajo ditetapkan sebagai Destinasi Pariwisata Super Prioritas. Perkembangan sektor pariwisata mendorong meningkatnya investasi, pembangunan infrastruktur, serta kenaikan harga tanah dan bangunan yang berlangsung lebih cepat dibandingkan pembaruan NJOP yang berlaku sebelumnya. Kondisi tersebut menyebabkan terjadinya kesenjangan antara nilai pasar dengan NJOP sehingga berpotensi mengurangi optimalisasi penerimaan PBB-P2. Sebagai respons terhadap kondisi tersebut, Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat menetapkan Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 269/KEP/HK/2022 tentang Penetapan Klasifikasi dan Besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai dasar penyesuaian NJOP di beberapa wilayah.

Kebijakan penyesuaian NJOP tersebut diharapkan mampu meningkatkan penerimaan PBB-P2 dan memperkuat Pendapatan Asli Daerah. Namun, implementasinya juga menimbulkan konsekuensi terhadap meningkatnya dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sehingga biaya transaksi pertanahan ikut mengalami kenaikan. Kondisi tersebut memunculkan berbagai keberatan dari masyarakat yang menilai besaran NJOP baru belum sepenuhnya mencerminkan kemampuan ekonomi wajib pajak. Penolakan masyarakat bahkan diwujudkan melalui aksi penyampaian aspirasi terhadap kebijakan tersebut (Florespedia, 2022). Fenomena ini menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP tidak hanya

berkaitan dengan optimalisasi penerimaan fiskal, tetapi juga menyangkut aspek keadilan dalam pemungutan pajak.

Dalam perspektif hukum pajak, setiap kebijakan perpajakan harus memenuhi prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan agar tujuan penghimpunan penerimaan negara maupun daerah dapat tercapai tanpa mengabaikan perlindungan terhadap masyarakat sebagai wajib pajak (Suandy, 2017). Oleh sebab itu, evaluasi terhadap kebijakan penyesuaian NJOP tidak cukup dilakukan dari sisi peningkatan penerimaan daerah, tetapi juga perlu mempertimbangkan implikasi sosial dan ekonomi yang ditimbulkan bagi masyarakat.

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP memiliki hubungan erat dengan penerimaan pajak daerah. Sutawijaya (2004) menjelaskan bahwa karakteristik ekonomi suatu wilayah memengaruhi pembentukan nilai tanah sebagai dasar penetapan NJOP. Penelitian Watak (2015) membuktikan bahwa perubahan NJOP berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan Purnamasari (2015) menemukan bahwa peningkatan NJOP berkontribusi terhadap meningkatnya pendapatan daerah. Yunanda et al. (2024) juga menegaskan bahwa akurasi penetapan NJOP merupakan faktor penting dalam optimalisasi penerimaan PBB-P2. Meskipun demikian, kajian yang secara khusus mengevaluasi dampak kebijakan penyesuaian NJOP berdasarkan Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 269/KEP/HK/2022 terhadap Pendapatan Asli Daerah sekaligus implikasinya terhadap masyarakat masih relatif terbatas.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta mengkaji dampak kebijakan peningkatan NJOP terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manggarai Barat. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian hukum keuangan daerah serta menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan perpajakan yang mampu meningkatkan kapasitas fiskal daerah dengan tetap menjunjung prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

2. KAJIAN TEORITIS

Otonomi Daerah dan Kemandirian Fiskal

Otonomi daerah merupakan penyelenggaraan pemerintahan yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan sesuai dengan prinsip desentralisasi dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia (Monteiro, 2016). Pemberian kewenangan tersebut bertujuan meningkatkan efektivitas

pelayanan publik, mempercepat pembangunan daerah, serta memperkuat kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola sumber daya yang dimiliki.

Menurut Kaho (2017), keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah sangat ditentukan oleh kemampuan pemerintah daerah dalam membangun kemandirian fiskal. Daerah yang memiliki kemampuan membiayai penyelenggaraan pemerintahan melalui sumber pendapatannya sendiri akan lebih leluasa merumuskan kebijakan pembangunan sesuai dengan karakteristik wilayahnya. Oleh karena itu, pelaksanaan desentralisasi tidak hanya berkaitan dengan pelimpahan kewenangan administratif, tetapi juga mencakup penguatan kapasitas keuangan daerah.

Kemandirian fiskal daerah diwujudkan melalui optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berasal dari potensi ekonomi daerah. Marit et al. (2021) menjelaskan bahwa peningkatan PAD merupakan indikator penting dalam menilai keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah karena mencerminkan kemampuan pemerintah daerah mengurangi ketergantungan terhadap transfer pemerintah pusat.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang menjadi kewenangan pemerintah kabupaten/kota sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 kepada pemerintah daerah merupakan bagian dari kebijakan desentralisasi fiskal yang bertujuan meningkatkan efektivitas pengelolaan penerimaan daerah.

Sulasdiono (2018) menjelaskan bahwa pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah memberikan ruang yang lebih besar bagi pemerintah daerah untuk mengoptimalkan potensi penerimaan pajak berdasarkan karakteristik wilayah masing-masing. Kebijakan tersebut diharapkan mampu meningkatkan kontribusi pajak daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah sekaligus memperbaiki kualitas pelayanan perpajakan karena pengelolaannya dilakukan secara langsung oleh pemerintah daerah.

Menurut Mustaqiem (2008), keberhasilan pengelolaan PBB-P2 tidak hanya diukur dari meningkatnya penerimaan pajak, tetapi juga dari kemampuan pemerintah daerah menciptakan sistem pemungutan yang efektif, transparan, dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Oleh karena itu, kebijakan pengelolaan PBB-P2 harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan fiskal pemerintah daerah dan kemampuan masyarakat sebagai wajib pajak.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang mencerminkan harga rata-rata suatu objek pajak berdasarkan transaksi yang terjadi secara wajar. Ketentuan mengenai klasifikasi objek pajak dan penetapan NJOP diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.03/2022 sebagai pedoman bagi pemerintah daerah dalam melakukan penilaian objek pajak.

Pudyatmoko (2001) menyatakan bahwa penetapan NJOP harus menggambarkan nilai ekonomi suatu objek pajak sehingga besarnya pajak yang dikenakan mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya. Apabila terdapat perbedaan yang terlalu besar antara NJOP dan harga pasar, maka efektivitas pemungutan pajak dapat menurun karena nilai objek pajak tidak lagi merepresentasikan kondisi riil.

Soemitro dan Muttaqin (2001) menjelaskan bahwa penilaian NJOP dilakukan melalui beberapa pendekatan, antara lain pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Ketiga pendekatan tersebut digunakan untuk memperoleh nilai yang mendekati harga pasar sehingga mampu menciptakan sistem perpajakan yang lebih adil.

Dalam praktiknya, penyesuaian NJOP tidak hanya mempertimbangkan perkembangan harga tanah dan bangunan, tetapi juga kondisi sosial ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, kebijakan peningkatan NJOP harus dilakukan secara proporsional agar mampu meningkatkan penerimaan daerah tanpa menimbulkan beban yang berlebihan bagi wajib pajak.

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah merupakan penerimaan yang diperoleh pemerintah daerah dari sumber-sumber pendapatan yang dipungut berdasarkan peraturan perundang-undangan. Menurut Yani (2002), PAD merupakan instrumen utama dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah karena memberikan kemampuan kepada pemerintah daerah untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan secara mandiri.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menempatkan pajak daerah sebagai salah satu komponen utama PAD. Hal ini menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan pajak memiliki peranan strategis dalam meningkatkan kapasitas fiskal daerah. Semakin besar penerimaan pajak daerah, semakin besar pula kemampuan pemerintah daerah dalam menyediakan pelayanan publik dan membiayai pembangunan.

Dalam konteks PBB-P2, peningkatan penerimaan pajak sangat dipengaruhi oleh ketepatan penetapan NJOP. Purnamasari (2015) menemukan bahwa peningkatan NJOP berpengaruh terhadap meningkatnya penerimaan pajak yang selanjutnya memberikan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah. Hasil tersebut sejalan dengan penelitian Watak

(2015) yang menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP berdampak terhadap peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di tingkat daerah.

Sementara itu, Sutawijaya (2004) menjelaskan bahwa penetapan NJOP dipengaruhi oleh karakteristik ekonomi wilayah dan perkembangan nilai tanah. Kajian yang lebih mutakhir oleh Yunanda et al. (2024) juga menegaskan bahwa akurasi penetapan NJOP menjadi faktor penting dalam optimalisasi penerimaan PBB-P2. Oleh karena itu, peningkatan NJOP pada dasarnya diarahkan untuk menyesuaikan nilai objek pajak dengan perkembangan harga pasar sehingga penerimaan pajak daerah dapat meningkat tanpa mengabaikan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam pemungutan pajak.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan socio-legal yang dipadukan dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian hukum empiris digunakan untuk mengkaji implementasi ketentuan hukum dalam praktik serta menilai dampak kebijakan peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Manggarai Barat. Pendekatan *socio-legal* dilakukan dengan menghubungkan norma hukum dengan fakta empiris di masyarakat, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan otonomi daerah, pajak daerah, dan pengelolaan keuangan daerah (Marzuki, 2017). Menurut Widiarty (2024), penelitian hukum empiris berorientasi pada bagaimana hukum bekerja dalam masyarakat sehingga mampu menggambarkan efektivitas pelaksanaan suatu kebijakan.

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Manggarai Barat dengan lokasi pengumpulan data meliputi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat, Kelurahan Labuan Bajo, Kelurahan Wae Kelambu, dan Desa Batu Cermin. Pemilihan lokasi didasarkan pada pertimbangan bahwa wilayah tersebut merupakan daerah yang terdampak langsung oleh kebijakan penyesuaian NJOP berdasarkan Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 269/KEP/HK/2022 tentang Penetapan Klasifikasi dan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat, Kepala Desa Batu Cermin, Lurah Labuan Bajo, Lurah Wae Kelambu, serta masyarakat yang berstatus sebagai wajib pajak. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan dokumen yang berkaitan dengan kebijakan

PBB-P2, NJOP, serta Pendapatan Asli Daerah. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.03/2022, serta Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 269/KEP/HK/2022.

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi lapangan, dan studi dokumentasi. Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi mengenai faktor-faktor yang memengaruhi penetapan NJOP serta dampaknya terhadap penerimaan PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah. Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai kondisi objek pajak dan implementasi kebijakan di lapangan, sedangkan studi dokumentasi digunakan untuk melengkapi data empiris melalui penelaahan dokumen hukum dan data administrasi perpajakan. Data yang telah diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Analisis dilakukan melalui proses reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan untuk menjelaskan hubungan antara kebijakan peningkatan NJOP dengan penerimaan PBB-P2 serta implikasinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manggarai Barat. Analisis juga digunakan untuk menilai efektivitas implementasi kebijakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan kondisi empiris di lapangan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor yang Memengaruhi Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Manggarai Barat

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar suatu objek pajak. Penetapan NJOP di Kabupaten Manggarai Barat dilakukan melalui penilaian massal maupun penilaian individual dengan mempertimbangkan kondisi fisik tanah dan bangunan, data transaksi pasar, Zona Nilai Tanah (ZNT), aksesibilitas, fasilitas umum, serta perkembangan kawasan. Mekanisme tersebut bertujuan menghasilkan nilai objek pajak yang mendekati harga pasar sehingga dapat menjadi dasar pemungutan pajak yang lebih proporsional. Pendekatan ini sejalan dengan konsep penilaian objek pajak yang dikemukakan oleh Pudyatmoko (2001), bahwa NJOP harus mencerminkan nilai ekonomi objek pajak agar mampu menjadi dasar pemungutan pajak secara adil.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat lima faktor utama yang memengaruhi penetapan NJOP di Kabupaten Manggarai Barat, yaitu kondisi bangunan, kondisi tanah, aksesibilitas dan fasilitas kawasan, perkembangan kawasan, serta Zona Nilai Tanah (ZNT). Dari kelima faktor tersebut, perkembangan kawasan dan lokasi menjadi faktor yang paling

dominan karena secara langsung memengaruhi nilai pasar tanah. Semakin berkembang suatu kawasan dari sisi ekonomi maupun pariwisata, semakin tinggi pula nilai tanah yang terbentuk sehingga pemerintah daerah melakukan penyesuaian NJOP berdasarkan kondisi tersebut.

Temuan tersebut terlihat pada klasifikasi Zona Nilai Tanah di Kecamatan Komodo sebagaimana disajikan pada Tabel 1. Data menunjukkan bahwa Kelurahan Labuan Bajo memiliki nilai jual bumi tertinggi dengan kisaran Rp7.120.000–Rp7.790.000/m², sedangkan Desa Batu Cermin memiliki kisaran Rp573.000–Rp6.490.000/m², dan Kelurahan Wae Kelambu berkisar antara Rp426.000–Rp1.086.000/m². Perbedaan tersebut menggambarkan bahwa karakteristik wilayah memberikan pengaruh yang signifikan terhadap pembentukan nilai tanah.

Tabel 1. Zona Nilai Tanah Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat

Wilayah	Kisaran Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Karakteristik Kawasan
Kelurahan Labuan Bajo	7.120.000–7.790.000	Kawasan pariwisata, perdagangan, dan investasi
Desa Batu Cermin	573.000–6.490.000	Kawasan penyangga pariwisata dan permukiman
Kelurahan Wae Kelambu	426.000–1.086.000	Kawasan permukiman dan perkantoran

Sumber: Diolah dari Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 269/KEP/HK/2022.

Tingginya nilai tanah di Kelurahan Labuan Bajo dipengaruhi oleh posisinya sebagai pusat kegiatan pariwisata, perdagangan, dan investasi di Kabupaten Manggarai Barat. Kawasan ini didominasi oleh hotel, restoran, pusat perbelanjaan, serta berbagai aktivitas ekonomi yang meningkatkan permintaan lahan dan harga pasar tanah. Desa Batu Cermin juga mengalami peningkatan nilai tanah karena berkembang sebagai kawasan penyangga pariwisata dengan keberadaan objek wisata dan pusat perdagangan, meskipun intensitas perkembangannya belum setinggi Labuan Bajo. Sebaliknya, Kelurahan Wae Kelambu yang masih didominasi kawasan permukiman dan perkantoran memiliki nilai tanah relatif lebih rendah karena aktivitas investasi komersial belum berkembang secara signifikan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP di Kabupaten Manggarai Barat merupakan konsekuensi dari perubahan struktur ekonomi wilayah yang dipicu oleh berkembangnya sektor pariwisata. Temuan tersebut mendukung penelitian Sutawijaya (2004) yang menyimpulkan bahwa lokasi, aksesibilitas, dan perkembangan kawasan merupakan determinan utama pembentukan nilai tanah. Selain itu, hasil penelitian ini juga memperkuat pandangan Monteiro (2024) bahwa pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengoptimalkan potensi fiskal melalui penyesuaian instrumen perpajakan sesuai perkembangan ekonomi daerah.

Dengan demikian, penetapan NJOP di Kabupaten Manggarai Barat tidak hanya didasarkan pada karakteristik fisik objek pajak, tetapi juga mempertimbangkan dinamika sosial dan ekonomi wilayah. Penyesuaian tersebut menunjukkan bahwa pemerintah daerah telah berupaya memperbarui dasar pengenaan PBB-P2 agar lebih mencerminkan kondisi pasar. Namun demikian, pembaruan NJOP perlu dilakukan secara berkala dan disertai evaluasi terhadap dampak ekonomi maupun sosial sehingga tujuan peningkatan penerimaan daerah tetap berjalan selaras dengan prinsip keadilan dalam pemungutan pajak.

Dampak Peningkatan Nilai Jual Objek Pajak terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manggarai Barat

Peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) melalui Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 269/KEP/HK/2022 merupakan upaya pemerintah daerah untuk menyesuaikan nilai objek pajak dengan perkembangan harga pasar sekaligus mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan tersebut memberikan dampak positif terhadap peningkatan penerimaan PBB-P2 dan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sebelum penyesuaian NJOP, realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun 2021 sebesar Rp5.182.519.150, kemudian meningkat menjadi Rp9.211.154.453 pada tahun 2022 atau mengalami kenaikan sebesar 77,7%. Peningkatan tersebut menunjukkan bahwa pembaruan dasar pengenaan pajak mampu memperkecil kesenjangan antara NJOP dan nilai pasar tanah sehingga potensi penerimaan daerah dapat dioptimalkan.

Tabel 2. Realisasi Penerimaan PBB-P2 Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2020–2024

Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Perubahan
2020	4.005.519.629	-
2021	5.182.519.150	29,4%
2022	9.211.154.453	77,7%
2023	8.882.524.751	3,6%
2024	6.277.206.684	29,3%*

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat (diolah penulis).

Peningkatan penerimaan PBB-P2 berkontribusi terhadap kenaikan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manggarai Barat. Data penelitian menunjukkan bahwa PAD meningkat dari Rp154.767.294.152 pada tahun 2021 menjadi Rp190.816.711.963 pada tahun 2022 atau bertambah sebesar 23,2%, kemudian kembali meningkat menjadi Rp249.026.507.262 pada tahun 2023 dengan pertumbuhan sebesar 30,5%. Meskipun PAD dipengaruhi oleh berbagai sumber penerimaan daerah, peningkatan PBB-P2 menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP menjadi salah satu faktor yang memperkuat kapasitas fiskal pemerintah daerah.

Tabel 3. Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manggarai Barat
Tahun 2019–2023

Tahun	Pendapatan Asli Daerah (Rp)	Perubahan
2019	169.954.164.787	-
2020	99.340.732.324	41,5%
2021	154.767.294.152	55,8%
2022	190.816.711.963	23,2%
2023	249.026.507.262	30,5%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat (diolah penulis).

Temuan penelitian menunjukkan bahwa peningkatan penerimaan pajak tidak berasal dari perubahan tarif PBB-P2, melainkan dari penyesuaian NJOP yang lebih mencerminkan nilai pasar tanah dan bangunan. Tarif PBB-P2 tetap sebesar 0,2%, sehingga peningkatan penerimaan terutama disebabkan oleh meningkatnya nilai objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan daerah dapat dilakukan melalui pembaruan sistem penilaian objek pajak tanpa menaikkan tarif pajak yang dibebankan kepada masyarakat.

Hasil penelitian ini sejalan dengan pendapat Sulasdiono (2018) yang menyatakan bahwa pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah bertujuan memperkuat desentralisasi fiskal melalui optimalisasi potensi penerimaan daerah. Temuan ini juga mendukung pandangan Monteiro (2024) bahwa pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengelola sumber-sumber keuangan daerah secara efektif guna meningkatkan kapasitas fiskalnya. Dari sisi empiris, hasil penelitian memperkuat penelitian Purnamasari (2015) yang menyimpulkan bahwa peningkatan NJOP berpengaruh terhadap meningkatnya penerimaan pajak dan pendapatan daerah. Penelitian Watak (2015) juga menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP memberikan kontribusi positif terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tingkat pemerintah daerah.

Meskipun demikian, hasil penelitian memperlihatkan bahwa peningkatan penerimaan PBB-P2 tidak berlangsung secara konsisten. Pada tahun 2023 penerimaan mengalami penurunan sekitar 3,6%, sedangkan pada tahun 2024 kembali menurun setelah pemerintah daerah memberikan stimulus PBB-P2 melalui Peraturan Bupati Manggarai Barat Nomor 18 Tahun 2024. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa efektivitas kebijakan perpajakan tidak hanya dipengaruhi oleh besarnya NJOP, tetapi juga oleh kebijakan fiskal daerah, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta kondisi sosial ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, penyesuaian NJOP perlu diikuti dengan evaluasi berkala agar peningkatan penerimaan daerah tetap berjalan

seiring dengan keberlanjutan pembangunan dan perlindungan terhadap masyarakat sebagai wajib pajak.

Implikasi Hukum dan Sosial Kebijakan Peningkatan Nilai Jual Objek Pajak terhadap Masyarakat

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 di Kabupaten Manggarai Barat tidak hanya berdampak pada peningkatan penerimaan daerah, tetapi juga menimbulkan implikasi hukum dan sosial bagi masyarakat. Dampak yang paling dirasakan bukan berasal dari kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), melainkan meningkatnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menggunakan NJOP sebagai salah satu dasar penghitungan. Kondisi tersebut menyebabkan biaya transaksi jual beli maupun peralihan hak atas tanah menjadi lebih tinggi, khususnya di kawasan Labuan Bajo yang mengalami peningkatan nilai tanah secara signifikan. Selain itu, penelitian menemukan bahwa sosialisasi kebijakan belum menjangkau seluruh wajib pajak secara optimal sehingga sebagian masyarakat baru mengetahui adanya perubahan NJOP setelah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Permasalahan lain yang masih dihadapi ialah belum optimalnya pembaruan data objek dan subjek pajak akibat perubahan kepemilikan tanah serta keberadaan wajib pajak yang berdomisili di luar daerah, sehingga proses penagihan PBB-P2 belum sepenuhnya efektif. Untuk merespons kondisi tersebut, Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat menerbitkan Peraturan Bupati Manggarai Barat Nomor 18 Tahun 2024 yang memberikan stimulus PBB-P2 sebagai bentuk perlindungan terhadap masyarakat sekaligus menjaga tingkat kepatuhan wajib pajak. Temuan ini menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan daerah harus dilaksanakan dengan tetap memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam pemungutan pajak sebagaimana dikemukakan oleh Suandy (2017). Di samping itu, Pamuji dan Nasihuddin (2020) menegaskan bahwa kebijakan perpajakan yang efektif harus mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat agar tujuan penghimpunan penerimaan daerah tidak mengurangi rasa keadilan.

Hasil penelitian ini melengkapi temuan Purnamasari (2015) dan Watak (2015) yang berfokus pada pengaruh NJOP terhadap penerimaan pajak, karena penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan penyesuaian NJOP tidak hanya diukur dari peningkatan Pendapatan Asli Daerah, tetapi juga dari kualitas implementasi kebijakan, tingkat kepatuhan wajib pajak, dan penerimaan masyarakat terhadap kebijakan tersebut. Oleh karena itu, penyesuaian NJOP perlu disertai pembaruan data perpajakan, sosialisasi yang berkelanjutan, serta evaluasi berkala agar

tujuan peningkatan kapasitas fiskal daerah dapat tercapai tanpa mengabaikan perlindungan hak-hak masyarakat sebagai wajib pajak.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Manggarai Barat dilaksanakan melalui mekanisme penilaian yang mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan dengan mempertimbangkan kondisi fisik bangunan, aksesibilitas, perkembangan kawasan, dan Zona Nilai Tanah (ZNT). Faktor perkembangan kawasan, khususnya pertumbuhan sektor pariwisata di Labuan Bajo, menjadi faktor dominan yang mendorong peningkatan nilai tanah sehingga pemerintah daerah melakukan penyesuaian NJOP agar lebih sesuai dengan nilai pasar. Kebijakan tersebut terbukti meningkatkan penerimaan PBB-P2 dan memberikan kontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun demikian, implementasi kebijakan juga menimbulkan keberatan dari sebagian masyarakat karena meningkatnya beban perpajakan, terutama pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Oleh karena itu, optimalisasi penerimaan daerah melalui penyesuaian NJOP perlu tetap memperhatikan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Saran

Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat perlu memperkuat transparansi dan sosialisasi mengenai dasar hukum, metode penilaian, serta tujuan penyesuaian NJOP agar masyarakat memperoleh pemahaman yang memadai terhadap kebijakan yang diterapkan. Selain itu, pembaruan data objek dan subjek pajak perlu dilakukan secara berkala untuk meningkatkan efektivitas administrasi perpajakan. Pemerintah daerah juga diharapkan mengoptimalkan pemanfaatan Pendapatan Asli Daerah melalui peningkatan kualitas layanan publik dan pembangunan yang dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat, sehingga peningkatan penerimaan pajak tidak hanya memperkuat kapasitas fiskal daerah, tetapi juga meningkatkan kepercayaan dan kepatuhan wajib pajak terhadap kebijakan perpajakan daerah.

DAFTAR REFERENSI

Florespedia. (2022, November). *Buntut kenaikan NJOP tanah, KNPI Manggarai Barat aksi demo di Kantor Bupati*. Kumparan. <https://kumparan.com/florespedia/buntut-kenaikan-njop-tanah-knpi-manggarai-barat-aksi-demo-di-kantor-bupati>

- Kaho, J. R. (2017). *Prospek otonomi daerah di Negara Republik Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada.
- Marit, L. E., dkk. (2021). *Pengantar otonomi daerah dan desa*. Yayasan Kita Menulis.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum* (Edisi Revisi). Kencana.
- Monteiro, J. (2016). *Pemahaman dasar hukum pemerintah daerah*. Pustaka Yustisia.
- Monteiro, J. (2024). *Pengantar hukum keuangan negara & daerah*. Rumpun Dua Belas.
- Mustaqiem. (2008). *Pajak daerah dalam transisi otonomi daerah*. FH UII Press.
- Pamuji, K., & Nasihuddin, A. (2020). *Buku ajar hukum pajak*. Universitas Jenderal Soedirman.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.
- Pudyatmoko, Y. S. (2001). *Pajak bumi dan bangunan*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Purnamasari, V. (2015). *Pengaruh nilai jual objek pajak terhadap penerimaan pajak berdampak pada pendapatan daerah (Survei pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bandung)* (Skripsi, Fakultas Ekonomi, Universitas Komputer Indonesia).
- Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. (2022, Desember). *Tujuh arahan Presiden dan transformasi Labuan Bajo sebagai destinasi pariwisata super prioritas*. <https://setkab.go.id/tujuh-arahan-presiden-dan-transformasi-labuan-bajo-sebagai-destinasi-pariwisata-super-prioritas/>
- Soemitro, R., & Muttaqin, Z. (2001). *Pajak bumi dan bangunan*. PT Refika Aditama.
- Suandy, E. (2017). *Hukum pajak* (7th ed.). Salemba Empat.
- Sulasdiono, A. (2018). *Kebijakan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai pajak daerah*. Indocamp.
- Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 269/KEP/HK/2022 tentang Penetapan Klasifikasi dan Besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Sutawijaya, A. (2004). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 9(1), 1–14.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Watak, L. N. (2015). Analisis penetapan Nilai Jual Objek Pajak terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi*.
- Widiarty, W. S. (2024). *Buku ajar metode penelitian hukum*. Publika Global Media.
- Yani, A. (2002). *Hubungan keuangan antara pusat dan daerah di Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada.
- Yunanda, M., dkk. (2024). Pajak bumi dan bangunan. *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*, 2(8), 1–10.