



Analisis Kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Pasar Tanah Untuk Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kecamatan Oebobo-Kota Kupang

Tessa Iemanuella Loainak^{1*}, Aldarine Molidya², Rikhard Titing Christoper Bolang³

¹⁻³ Universitas Nusa Cendana, Indonesia

Email: tyessaianuella@gmail.com¹, aldarine.molidya@staf.undana.ac.id², rikhard.bolang@staf.undana.ac.id³

*Korespondensi penulis: tyessaianuella@gmail.com

Abstract. *This study aims to analyze the conformity between the Tax Object Sales Value (NJOP) and land market value and its implications for optimizing Local Own-Source Revenue (PAD) from the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) sector in Oebobo District, Kupang City. The research employed a quantitative approach with descriptive and comparative methods. Data were obtained from the Kupang City Regional Revenue Agency (Bapenda), the Directorate General of Fiscal Balance (DJPK), land market surveys, and property transaction data. The analysis was conducted by comparing NJOP values with actual land market prices using conformity ratio analysis. The results indicate that the conformity level between NJOP and land market value in Oebobo District remains low, ranging from 7.97% to 12.06%. Oetete Village recorded the highest conformity level at 12.06%, while Kayu Putih Village showed the lowest at 7.97%. These findings demonstrate that the NJOP determined by the local government has not yet reflected the actual market value of land. Although the realization of PBB-P2 revenue during 2021–2025 showed relatively effective performance, the low NJOP has caused the tax base to remain below the actual economic value of land, thereby limiting the optimization of PAD. Therefore, periodic and market-based NJOP adjustments are necessary to improve fiscal fairness, strengthen the regional tax base, and increase local revenue from the PBB-P2 sector sustainably.*

Keywords: *Fiscal Optimization; Land Market Value; Local Own-Source Revenue; NJOP; PBB-P2.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kesesuaian antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar tanah serta implikasinya terhadap optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Oebobo, Kota Kupang. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode deskriptif dan komparatif. Data diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (DJPK), survei nilai pasar tanah, serta data transaksi properti. Analisis dilakukan dengan membandingkan nilai NJOP terhadap harga pasar tanah aktual menggunakan analisis rasio kesesuaian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kesesuaian NJOP terhadap nilai pasar tanah di Kecamatan Oebobo masih rendah, yaitu berkisar antara 7,97% hingga 12,06%. Kelurahan Oetete memiliki tingkat kesesuaian tertinggi sebesar 12,06%, sedangkan Kelurahan Kayu Putih memiliki tingkat kesesuaian terendah sebesar 7,97%. Temuan ini menunjukkan bahwa NJOP yang ditetapkan pemerintah daerah belum mencerminkan nilai pasar tanah yang sebenarnya. Meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 tahun 2021–2025 menunjukkan kinerja yang relatif efektif, rendahnya NJOP menyebabkan dasar pengenaan pajak masih berada di bawah nilai ekonomi tanah yang aktual sehingga optimalisasi PAD belum tercapai secara maksimal. Oleh karena itu, penyesuaian NJOP secara berkala dan berbasis nilai pasar diperlukan untuk meningkatkan keadilan fiskal, memperkuat basis pajak daerah, dan meningkatkan penerimaan PAD dari sektor PBB-P2 secara berkelanjutan.

Kata Kunci: Nilai Pasar Tanah; NJOP; Optimalisasi Fiskal; PBB-P2; Pendapatan Asli Daerah.

1. LATAR BELAKANG

Desentralisasi fiskal telah menempatkan pajak daerah sebagai instrumen strategis dalam memperkuat kapasitas keuangan pemerintah daerah. Salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang memiliki kontribusi signifikan terhadap pembiayaan pembangunan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Dalam sistem pemungutannya, PBB-P2 didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan pajak. Secara normatif, NJOP dipahami sebagai harga rata-rata yang

diperoleh melalui transaksi jual beli yang berlangsung secara wajar, atau apabila data transaksi tidak tersedia, ditentukan melalui pendekatan perbandingan harga, nilai perolehan baru, maupun nilai pengganti. Posisi NJOP menjadi penting karena tingkat akurasinya menentukan kemampuan pemerintah daerah dalam menggali potensi penerimaan pajak secara optimal. Penelitian Saputra et al. (2025) menunjukkan bahwa peningkatan NJOP memiliki pengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB, baik secara parsial maupun simultan.

Transformasi pengelolaan PBB-P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah memperkuat peran pemerintah daerah dalam pengelolaan fiskal lokal. Perubahan tersebut diawali melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kemudian dipertegas melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD). Regulasi tersebut memberikan kewenangan penuh kepada pemerintah daerah dalam pengelolaan PBB-P2, termasuk penetapan NJOP sebagai dasar pengenaan pajak. Pelimpahan kewenangan ini bertujuan untuk meningkatkan kemandirian fiskal daerah sekaligus mendorong optimalisasi penerimaan PAD melalui pengelolaan pajak yang lebih efektif dan adaptif terhadap kondisi ekonomi lokal.

Dalam konteks pengelolaan keuangan daerah, efektivitas PAD menjadi indikator penting dalam menilai kapasitas fiskal pemerintah daerah. Data realisasi PAD Kota Kupang tahun 2021–2025 menunjukkan adanya fluktuasi capaian penerimaan daerah. Pada tahun 2021 realisasi PAD mencapai 90,97% dari target anggaran, kemudian meningkat menjadi 104,24% pada tahun 2022. Akan tetapi, pada tahun-tahun berikutnya tingkat realisasi mengalami penurunan menjadi 83,42% pada tahun 2023, 81,06% pada tahun 2024, dan kembali turun menjadi 76,30% pada tahun 2025. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa meskipun nominal PAD mengalami peningkatan, efektivitas pencapaiannya cenderung melemah. Fenomena ini mengindikasikan adanya persoalan struktural dalam pengelolaan sumber-sumber penerimaan daerah, terutama pada sektor berbasis aset tanah dan bangunan sebagai objek utama PBB-P2.

Optimalisasi penerimaan PBB-P2 tidak hanya dipengaruhi oleh aspek administrasi pemungutan pajak, tetapi juga berkaitan erat dengan ketepatan penilaian NJOP terhadap nilai pasar tanah yang sebenarnya. Ketidaksesuaian antara NJOP dan nilai pasar menyebabkan basis pengenaan pajak tidak mencerminkan potensi ekonomi riil suatu wilayah. Akibatnya, kontribusi sektor berbasis NJOP terhadap PAD menjadi kurang optimal. Dalam perspektif ekonomi pembangunan, aset daerah berupa tanah dan bangunan merupakan sumber daya strategis yang memiliki potensi fiskal besar apabila dikelola secara akurat dan berkelanjutan. Molidya et al. (2022) menegaskan bahwa ketidakakuratan pencatatan dan penilaian aset tanah dapat melemahkan basis pajak daerah sehingga berdampak pada rendahnya PAD. Pendapat

serupa dikemukakan Ruek et al. (2025) yang menyatakan bahwa efektivitas pengelolaan aset tetap daerah sangat bergantung pada akurasi penilaian serta keterbaruan data aset.

Kecamatan Oebobo sebagai salah satu kawasan strategis di Kota Kupang menunjukkan perkembangan ekonomi dan urbanisasi yang cukup pesat. Wilayah ini berfungsi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, dan jasa sehingga memiliki tingkat aktivitas ekonomi yang tinggi. Kondisi tersebut mendorong peningkatan permintaan lahan dan berdampak pada kenaikan nilai pasar tanah. Data nilai pasar tanah tahun 2026 menunjukkan adanya variasi harga antar kelurahan di Kecamatan Oebobo. Kelurahan Kayu Putih memiliki rata-rata harga tanah tertinggi sebesar Rp2.700.000/m², sedangkan Kelurahan Fatululi dan Liliba berada pada kisaran Rp1.600.000/m². Variasi tersebut dipengaruhi oleh tingkat aksesibilitas, intensitas kegiatan ekonomi, serta karakteristik penggunaan lahan di masing-masing wilayah.

Perbedaan nilai pasar tanah antar kelurahan menunjukkan bahwa potensi penerimaan PBB-P2 sangat dipengaruhi oleh kemampuan NJOP dalam merepresentasikan nilai pasar aktual. Apabila NJOP ditetapkan jauh di bawah harga pasar, maka potensi penerimaan pajak daerah tidak dapat tergali secara maksimal. Kurniawati et al. (2022) menyatakan bahwa rendahnya kesesuaian NJOP terhadap nilai pasar berpotensi mengurangi kontribusi PBB-P2 terhadap PAD. Selain berdampak pada penerimaan daerah, ketidaksesuaian tersebut juga dapat menimbulkan ketimpangan beban pajak antar wajib pajak karena objek pajak dengan nilai ekonomi tinggi belum tentu dikenakan pajak secara proporsional.

Secara regulatif, penetapan NJOP dilakukan melalui pendekatan pasar (market data approach) dengan mempertimbangkan analisis perbandingan harga pasar. Namun dalam praktiknya, penyesuaian NJOP sering kali tidak mampu mengikuti dinamika kenaikan harga properti yang berkembang cepat di kawasan perkotaan. Sari (2023) menegaskan bahwa penilaian properti untuk tujuan PBB harus dilakukan secara sistematis dan berbasis data pasar agar NJOP dapat mencerminkan nilai wajar objek pajak. Dalam konteks pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 kepada pemerintah daerah, kemampuan daerah dalam memperbarui basis data penilaian tanah menjadi faktor penting dalam menjaga efektivitas sistem perpajakan daerah.

Fenomena tersebut juga terlihat di Kecamatan Oebobo. Meskipun kawasan ini mengalami perkembangan ekonomi yang pesat, nilai NJOP tahun 2021–2025 menunjukkan fluktuasi yang tidak selalu sejalan dengan peningkatan nilai pasar tanah. Pada beberapa periode, rata-rata NJOP bahkan mengalami penurunan sebelum kembali meningkat pada tahun berikutnya. Di sisi lain, realisasi penerimaan PBB-P2 juga menunjukkan tren yang tidak stabil meskipun tingkat efektivitas penagihan relatif tinggi. Kondisi ini mengindikasikan adanya kesenjangan antara nilai NJOP yang ditetapkan pemerintah daerah dengan harga tanah yang

berkembang di pasar. Kesenjangan tersebut berpotensi menyebabkan hilangnya potensi fiskal daerah, khususnya dari sektor PBB-P2 sebagai salah satu komponen utama PAD.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan kajian mengenai tingkat kesesuaian antara NJOP dan nilai pasar tanah sebagai dasar evaluasi optimalisasi PAD di Kota Kupang, khususnya di Kecamatan Oebobo. Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis kontribusi PBB-P2 terhadap PAD serta analisis rasio perbandingan NJOP dengan nilai pasar tanah untuk mengukur tingkat kesesuaiannya. Melalui pendekatan tersebut, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran empiris mengenai sejauh mana penetapan NJOP telah mencerminkan kondisi pasar tanah yang aktual serta implikasinya terhadap potensi penerimaan daerah.

Dengan demikian, penelitian ini menjadi relevan untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik maupun praktis dalam pengembangan kebijakan penilaian NJOP yang lebih objektif, adaptif, dan berkeadilan, sehingga mampu mendukung optimalisasi PAD serta memperkuat kapasitas fiskal daerah secara berkelanjutan.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori Nilai Ekonomi Properti (*Property Value Theory*)

Teori nilai ekonomi properti menjelaskan bahwa nilai suatu tanah atau properti terbentuk melalui mekanisme pasar, yaitu interaksi antara permintaan dan penawaran. Nilai pasar dianggap sebagai nilai yang paling mencerminkan kondisi ekonomi sebenarnya karena terbentuk dari transaksi yang wajar antara penjual dan pembeli. Grote & Wen, (2024) menyatakan bahwa nilai ekonomi properti merupakan estimasi manfaat ekonomi yang dapat diperoleh dari suatu aset properti di masa depan.

Dalam konteks perpajakan daerah, nilai pasar tanah menjadi dasar penting dalam penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP yang mendekati nilai pasar akan menciptakan sistem perpajakan yang lebih adil dan meningkatkan penerimaan daerah. Hastowibowo dkk. (2021) menegaskan bahwa penilaian properti untuk tujuan perpajakan harus mendekati nilai pasar agar tidak menimbulkan ketimpangan beban pajak dan hilangnya potensi penerimaan daerah.

Nilai ekonomi properti dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti kondisi fisik tanah, lokasi, aksesibilitas, kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, serta kondisi sosial masyarakat (Riyanto, 2021). Oleh karena itu, penetapan NJOP harus mempertimbangkan perkembangan nilai pasar tanah agar sesuai dengan kondisi ekonomi riil di masyarakat.

Penelitian Saputra et al. (2025) menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP berdasarkan perkembangan nilai pasar tanah berpengaruh signifikan terhadap peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dengan demikian, teori nilai ekonomi properti menjadi dasar penting dalam penelitian mengenai kesesuaian NJOP dan nilai pasar tanah untuk optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan yang diperoleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan. PAD menjadi indikator penting dalam mengukur tingkat kemandirian fiskal daerah karena menunjukkan kemampuan daerah dalam membiayai pembangunan secara mandiri.

Menurut Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (2024), PAD terdiri atas pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan yang sah. Salah satu sumber utama PAD adalah pajak daerah, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Mardiasmo (2023) menjelaskan bahwa efektivitas penerimaan pajak daerah sangat dipengaruhi oleh ketepatan penetapan NJOP. NJOP yang sesuai dengan nilai pasar akan membantu meningkatkan penerimaan pajak dan menciptakan keadilan fiskal. Selain itu, pengelolaan aset daerah yang baik juga berpengaruh terhadap peningkatan PAD (Molidya et al., 2022). Dalam penelitian ini, PAD digunakan sebagai indikator untuk melihat pengaruh kesesuaian NJOP dan nilai pasar tanah terhadap optimalisasi penerimaan daerah di Kota Kupang.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah nilai yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam menetapkan NJOP sebagai bagian dari pengelolaan pajak daerah.

NJOP seharusnya mencerminkan nilai pasar tanah agar sistem perpajakan berjalan secara adil dan efektif. Wistiasari et al. (2023) menjelaskan bahwa NJOP diperbarui secara berkala sesuai perkembangan wilayah dan kondisi pasar properti.

Namun, dalam praktiknya sering ditemukan perbedaan antara NJOP dan nilai pasar tanah. Marhendra & Aminah, (2025) menyatakan bahwa ketidaksesuaian tersebut dapat menimbulkan ketidakadilan pajak dan mengurangi potensi penerimaan daerah. Penelitian Ayu et al. (2023) menunjukkan bahwa NJOP di beberapa daerah masih jauh di bawah nilai pasar aktual. Oleh karena itu, penyesuaian NJOP berdasarkan kondisi pasar menjadi penting untuk meningkatkan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (Saputra et al., 2025).

Nilai Pasar Tanah

Nilai pasar tanah merupakan harga tanah yang terbentuk melalui transaksi jual beli secara wajar di masyarakat. Nilai ini mencerminkan nilai ekonomi aktual suatu tanah pada waktu tertentu.

Menurut Mustakim et al. (2023), nilai pasar tanah dipengaruhi oleh kondisi fisik tanah dan faktor eksternal seperti lokasi, aksesibilitas, fasilitas umum, dan perkembangan wilayah. Wardana et al. (2024) menambahkan bahwa kedekatan dengan pusat kegiatan ekonomi dan infrastruktur juga memengaruhi peningkatan nilai tanah.

Dalam sistem perpajakan, nilai pasar tanah menjadi acuan penting dalam penetapan NJOP karena dapat menunjukkan nilai ekonomi riil objek pajak. Syaharani et al. (2025) menjelaskan bahwa aksesibilitas, kondisi lingkungan, dan peruntukan lahan berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar tanah. Dengan demikian, kesesuaian antara NJOP dan nilai pasar tanah sangat penting untuk menciptakan sistem perpajakan yang adil dan mendukung optimalisasi PAD.

Penilaian Properti

Penilaian properti merupakan proses menentukan nilai ekonomi tanah dan bangunan berdasarkan kondisi pasar dan tujuan tertentu. Dalam perpajakan, penilaian properti digunakan untuk menetapkan NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Terdapat tiga pendekatan utama dalam penilaian properti, yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Pendekatan pasar dilakukan dengan membandingkan harga properti sejenis yang telah terjual. Pendekatan biaya dilakukan berdasarkan biaya pembangunan dikurangi penyusutan, sedangkan pendekatan pendapatan digunakan pada properti yang menghasilkan keuntungan ekonomi.

Dalam penetapan NJOP, pendekatan pasar menjadi metode utama karena dianggap paling sesuai dengan kondisi nilai tanah sebenarnya. Selain itu, penilaian massal (mass appraisal) juga digunakan untuk menilai banyak objek pajak secara bersamaan dengan memanfaatkan data zonasi dan teknologi informasi.

Rusliansyah et al. (2023) menjelaskan bahwa penggunaan teknologi seperti Computer Assisted Valuation (CAV) dapat meningkatkan akurasi penilaian properti. Moroz et al. (2023) juga menegaskan bahwa penggunaan Sistem Informasi Geografis (GIS) membantu menghasilkan penilaian tanah yang lebih akurat dan efisien. Dalam penelitian ini, pendekatan penilaian massal digunakan untuk menganalisis kesesuaian NJOP dan nilai pasar tanah di Kecamatan Oebobo Kota Kupang secara lebih efektif dan objektif.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain deskriptif dan komparatif. Pendekatan kuantitatif dipilih karena penelitian berfokus pada pengukuran tingkat kesesuaian antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar tanah secara numerik, serta menganalisis implikasinya terhadap optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kecamatan Oebobo, Kota Kupang. Desain deskriptif digunakan untuk menggambarkan karakteristik data NJOP, nilai pasar tanah, dan PAD, sedangkan desain komparatif digunakan untuk membandingkan NJOP dengan nilai pasar tanah aktual.

Penelitian dilaksanakan di Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, pada tahun 2026. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada karakteristik wilayah yang memiliki perkembangan ekonomi dan aktivitas properti yang cukup tinggi, sehingga memungkinkan terjadinya perbedaan antara NJOP yang ditetapkan pemerintah daerah dengan nilai pasar tanah aktual. Fokus penelitian diarahkan pada analisis data NJOP, nilai pasar tanah, serta kontribusinya terhadap PAD.

Variabel penelitian terdiri atas Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai variabel dependen, serta Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar tanah sebagai variabel independen. PAD diukur melalui realisasi penerimaan daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). NJOP diukur berdasarkan nilai NJOP per meter persegi yang ditetapkan pemerintah daerah, sedangkan nilai pasar tanah diukur melalui harga transaksi tanah berdasarkan survei lapangan, data agen properti, dan informasi notaris.

Penelitian menggunakan data kuantitatif dan data kualitatif. Data kuantitatif berupa nilai NJOP, harga tanah per meter persegi, realisasi PAD, realisasi PBB, dan realisasi BPHTB tahun 2021–2025. Sementara itu, data kualitatif diperoleh melalui dokumentasi, observasi lapangan, dan informasi pendukung mengenai kondisi lingkungan, aksesibilitas, serta perkembangan wilayah penelitian.

Sumber data terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan dan pengumpulan data nilai pasar tanah dari agen properti maupun informasi transaksi tanah. Data sekunder diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang berupa data NJOP, realisasi PBB, dan realisasi BPHTB tahun 2021–2025, serta data realisasi PAD Kota Kupang yang diperoleh dari Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (DJPK) Kementerian Keuangan. Selain itu, penelitian juga menggunakan dokumen regulasi dan literatur ilmiah yang relevan.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi dan studi kepustakaan. Teknik dokumentasi digunakan untuk menghimpun data resmi terkait NJOP, realisasi PAD, PBB, dan BPHTB, sedangkan studi kepustakaan dilakukan dengan menelaah teori, regulasi, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan NJOP, nilai pasar tanah, dan optimalisasi PAD.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh objek pajak tanah yang berada di tujuh kelurahan di Kecamatan Oebobo, Kota Kupang. Sampel penelitian ditentukan secara purposive, yaitu objek pajak yang memiliki data NJOP dan data nilai pasar tanah yang dapat dibandingkan. Teknik ini dipilih agar sampel yang digunakan benar-benar relevan dengan tujuan penelitian dalam mengukur tingkat kesesuaian NJOP terhadap nilai pasar tanah.

Analisis data dilakukan secara deskriptif kuantitatif dan komparatif. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan kondisi NJOP, nilai pasar tanah, dan PAD secara sistematis. Sementara itu, analisis komparatif digunakan untuk mengukur tingkat kesesuaian antara NJOP dan nilai pasar tanah melalui rasio perbandingan sebagai berikut:

$$R = \frac{NJOP}{\text{Nilai Pasar}} \times 100\%$$

Kriteria interpretasi rasio tersebut adalah: apabila nilai rasio sama dengan 100%, maka NJOP dianggap sesuai dengan nilai pasar. Jika rasio kurang dari 100%, NJOP berada di bawah nilai pasar sehingga berpotensi menyebabkan kehilangan potensi PAD. Sebaliknya, apabila rasio lebih dari 100%, NJOP dinilai lebih tinggi dibandingkan nilai pasar dan berpotensi menimbulkan ketidakadilan pajak. Analisis ini digunakan untuk menilai tingkat akurasi penetapan NJOP dan implikasinya terhadap optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kecamatan Oebobo Kota Kupang.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kesesuaian antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar tanah di Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, serta mengidentifikasi implikasinya terhadap optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Hasil penelitian menunjukkan bahwa NJOP yang berlaku di seluruh kelurahan di Kecamatan Oebobo masih berada jauh di bawah nilai pasar tanah aktual.

Tingkat Kesesuaian NJOP dan Nilai Pasar Tanah

Analisis tingkat kesesuaian dilakukan dengan membandingkan NJOP per meter persegi dengan nilai pasar tanah pada masing-masing kelurahan. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa tingkat kesesuaian NJOP terhadap nilai pasar tanah hanya berada pada kisaran 7%–

12%, sehingga dapat dikategorikan rendah. Kondisi ini menunjukkan bahwa penetapan NJOP belum mampu mencerminkan nilai ekonomi tanah yang sebenarnya.

Tabel 1. Tingkat Kesesuaian NJOP terhadap Nilai Pasar Tanah di Kecamatan Oebobo.

No	Kelurahan	NJOP/m ² (Rp)	Nilai Pasar Tanah (Rp/m ²)	Tingkat Kesesuaian (%)
1	Oebobo	259.904	2.200.000	11,81
2	Oetete	229.041	1.900.000	12,06
3	Oebufu	209.928	2.100.000	9,99
4	Liliba	133.989	1.600.000	8,37
5	Fatululi	243.068	2.700.000	9,00
6	Kayu Putih	175.332	2.200.000	7,97
7	Tuak Daun Merah	177.327	1.600.000	11,08

Sumber: Bapenda Kota Kupang, diolah peneliti (2026).

Berdasarkan Tabel 1, Kelurahan Oetete memiliki tingkat kesesuaian tertinggi sebesar 12,06%, sedangkan Kelurahan Kayu Putih memiliki tingkat kesesuaian terendah sebesar 7,97%. Meskipun terdapat variasi antarwilayah, seluruh kelurahan menunjukkan pola yang sama, yaitu NJOP masih jauh lebih rendah dibandingkan nilai pasar tanah aktual.

Temuan ini menunjukkan bahwa sistem penilaian NJOP di Kecamatan Oebobo belum sepenuhnya mengikuti dinamika harga tanah yang berkembang di masyarakat. Kondisi tersebut sejalan dengan pendapat Hastowibowo et al. (2021) yang menyatakan bahwa penilaian properti untuk tujuan perpajakan harus mendekati nilai pasar agar tercipta keadilan fiskal dan optimalisasi penerimaan pajak daerah. Ketika NJOP berada jauh di bawah nilai pasar, maka dasar pengenaan pajak menjadi rendah dan potensi penerimaan daerah tidak dapat tergali secara maksimal.

Selain itu, hasil penelitian ini juga mendukung penelitian Saputra et al. (2025) yang menemukan bahwa ketidaksesuaian NJOP terhadap nilai pasar dapat menyebabkan hilangnya potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan demikian, penyesuaian NJOP secara berkala menjadi penting agar sistem perpajakan daerah lebih adil, efektif, dan sesuai dengan kondisi ekonomi riil masyarakat.

Pola Perbedaan Tingkat Kesesuaian Antar Kelurahan

Perbedaan tingkat kesesuaian NJOP antar kelurahan menunjukkan adanya variasi perkembangan ekonomi dan nilai tanah di Kecamatan Oebobo. Wilayah dengan aktivitas ekonomi yang lebih berkembang cenderung memiliki nilai pasar tanah yang meningkat lebih cepat dibandingkan penyesuaian NJOP yang dilakukan pemerintah daerah.

Tabel 2. Kategori Tingkat Kesesuaian NJOP terhadap Nilai Pasar Tanah.

No	Kelurahan	Tingkat Kesesuaian (%)	Kategori
1	Oebobo	11,81	Rendah
2	Oetete	12,06	Rendah
3	Oebufu	9,99	Rendah
4	Liliba	8,37	Rendah
5	Fatululi	9,00	Rendah
6	Kayu Putih	7,97	Rendah
7	Tuak Daun Merah	11,08	Rendah

Sumber: Data diolah peneliti (2026).

Tabel 2 menunjukkan bahwa seluruh kelurahan berada pada kategori rendah. Hal ini mengindikasikan bahwa kebijakan penetapan NJOP belum sepenuhnya mampu menyesuaikan perubahan nilai ekonomi tanah pada setiap wilayah. Kelurahan dengan aktivitas perdagangan dan jasa yang tinggi, seperti Oetete dan Oebobo, memang memiliki tingkat kesesuaian yang relatif lebih baik dibandingkan wilayah lain, tetapi nilainya tetap jauh dari kondisi ideal.

Perbedaan tersebut dapat dijelaskan melalui teori penilaian properti yang menyatakan bahwa nilai tanah dipengaruhi oleh aksesibilitas, lokasi, infrastruktur, dan perkembangan ekonomi wilayah. Wardana et al. (2024) menegaskan bahwa kedekatan dengan pusat aktivitas ekonomi dan kualitas infrastruktur berpengaruh signifikan terhadap peningkatan nilai tanah. Oleh karena itu, apabila penyesuaian NJOP tidak mengikuti perubahan tersebut, maka akan muncul kesenjangan antara nilai pajak dan nilai ekonomi aktual tanah.

Potensi Optimalisasi PAD dari Sektor PBB-P2

Selain menganalisis tingkat kesesuaian NJOP, penelitian ini juga mengkaji potensi optimalisasi PAD melalui sektor PBB-P2. Data menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Oebobo mengalami peningkatan selama periode 2021–2025.

Tabel 3. Realisasi PBB-P2 Kecamatan Oebobo Tahun 2021–2025.

Tahun	Pokok Penetapan (Rp)	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Realisasi (%)
2021	5.367.863.298	4.890.399.199	4.867.570.138	99,53
2022	5.399.741.373	4.886.585.501	5.735.553.920	117,37
2023	5.846.203.076	5.271.839.927	5.264.454.492	99,86
2024	6.303.243.670	5.764.080.402	6.007.791.236	104,00
2025	6.552.676.926	5.764.080.402	6.303.765.306	109,00

Sumber: Bapenda Kota Kupang (2026)

Berdasarkan Tabel 3, realisasi penerimaan PBB-P2 meningkat dari Rp4,86 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp6,30 miliar pada tahun 2025. Persentase realisasi terhadap target juga tergolong tinggi, bahkan melampaui target pada beberapa tahun tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas penagihan pajak di Kecamatan Oebobo sudah berjalan cukup baik.

Namun demikian, tingginya realisasi penerimaan belum sepenuhnya mencerminkan optimalisasi potensi pajak daerah. Hal ini disebabkan NJOP yang masih rendah dibandingkan nilai pasar tanah. Dengan kata lain, meskipun tingkat kepatuhan wajib pajak meningkat, dasar

pengenaan pajak yang digunakan masih belum mencerminkan nilai ekonomi riil properti. Kondisi tersebut menyebabkan potensi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2 belum maksimal.

Tabel 4. Rata-rata NJOP per m² Kecamatan Oebobo Tahun 2021–2025.

Tahun	Rata-rata NJOP/m ² (Rp)
2021	204.761,06
2022	167.998,49
2023	204.237,10
2024	208.742,57
2025	204.084,20

Sumber: Bapenda Kota Kupang (2026).

Data pada Tabel 4 menunjukkan bahwa rata-rata NJOP per meter persegi mengalami fluktuasi selama periode penelitian. Meskipun terdapat kenaikan pada beberapa tahun, nilai NJOP tersebut masih sangat rendah apabila dibandingkan dengan harga pasar tanah yang berkisar antara Rp1.600.000 hingga Rp2.700.000 per meter persegi.

Hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa optimalisasi PAD dari sektor PBB-P2 tidak hanya bergantung pada peningkatan efektivitas penagihan pajak, tetapi juga memerlukan penyesuaian NJOP agar lebih mendekati nilai pasar tanah aktual. Temuan ini sejalan dengan penelitian Marhendra & Aminah, (2025) yang menyatakan bahwa ketidaksesuaian antara NJOP dan nilai pasar dapat menghambat optimalisasi penerimaan daerah dan menciptakan ketidakadilan fiskal.

Dengan demikian, pemerintah daerah perlu melakukan evaluasi dan pembaruan NJOP secara berkala berdasarkan perkembangan harga tanah di lapangan. Penyesuaian tersebut penting untuk meningkatkan akurasi penilaian objek pajak, memperkuat basis pajak daerah, serta mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara berkelanjutan dan berkeadilan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap nilai pasar tanah di Kecamatan Oebobo, Kota Kupang masih tergolong rendah, dengan persentase hanya berkisar antara 7,97% hingga 12,06%. Kondisi ini menunjukkan bahwa NJOP yang ditetapkan pemerintah daerah belum mampu mencerminkan nilai ekonomi tanah yang sebenarnya, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakadilan pajak dan belum optimal dalam mendukung penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selain itu, terdapat perbedaan tingkat kesesuaian antar kelurahan, di mana Kelurahan Oetete memiliki tingkat kesesuaian tertinggi, sedangkan Kelurahan Kayu Putih dan Liliba menunjukkan tingkat kesesuaian terendah. Meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Oebobo selama

periode 2021-2025 tergolong efektif, potensi peningkatan PAD masih belum tergali secara maksimal karena dasar penetapan pajak masih berada jauh di bawah nilai pasar tanah aktual. Oleh karena itu, penyesuaian NJOP secara berkala dan berbasis kondisi pasar menjadi langkah penting untuk meningkatkan keadilan fiskal, memperkuat basis pajak daerah, dan mengoptimalkan penerimaan PAD dari sektor PBB-P2.

Pemerintah Kota Kupang, khususnya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), disarankan untuk melakukan penyesuaian NJOP secara berkala agar lebih sesuai dengan perkembangan nilai pasar tanah di Kecamatan Oebobo. Penyesuaian tersebut perlu mempertimbangkan karakteristik wilayah, aksesibilitas, perkembangan ekonomi, dan penggunaan lahan agar penetapan pajak menjadi lebih adil dan proporsional. Selain itu, pemanfaatan teknologi informasi dan sistem berbasis geografis (*Geographic Information System/GIS*) dapat digunakan untuk meningkatkan akurasi penilaian tanah dan transparansi pelayanan pajak kepada masyarakat. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk mengembangkan penelitian dengan menambahkan variabel lain yang berkaitan dengan optimalisasi PAD serta memperluas wilayah penelitian agar diperoleh hasil yang lebih komprehensif mengenai hubungan antara NJOP, nilai pasar tanah, dan penerimaan pajak daerah.

DAFTAR REFERENSI

- Abma, I. V., & ST, M. B. A. (2025). *Professional building management*. Gramedia Pustaka Utama.
- Ayu, R., Novitawati, D., Indrihastuti, P., & Ida, W. J. (2023). Analisis metode assessment sales ratio sebagai alat uji akurasi penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi terhadap nilai pasar. *Jurnal Ilmiah*, 11(1), 1–11. <https://doi.org/10.33366/ref.v11i1.4464>
- Bolang, R. T. C. (2024). Fenomena flypaper effect: Stimulan atau kemunduran desentralisasi fiskal? *Jurnal Akuntansi: Transparansi dan Akuntabilitas*, 12(2), 53–60. <https://doi.org/10.35508/jak.v12i2.18553>
- Bolang, R. T. C., Molidya, A., & Edy, P. (2025). Piggyback tax: Potential for tax extensification through the imposition of motor vehicle tax (PKB) options in the Province of East Nusa Tenggara (NTT). *Proceedings of the International Conference on Sustainable Management for Peace and Harmony*, 1(1), 48–59.
- Chaerul Maefian Mustakim, A. P. W., & Muhammad. (2023). Analisis perubahan zona nilai tanah tahun 2017–2022 akibat pembangunan kawasan industri terpadu (Studi kasus: Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang). *Jurnal Geodesi Undip*, 12(2), 103–113.
- Firdaus, F., Yufrinalis, M., Putri, R., Irawati, D., Awang, M. Y., Suropto, H., Haryati, S., & Afrizal, A. (2021). *Metodologi penelitian ekonomi*. Yayasan Penerbit Muhammad Zaini.
- Grote, M., & Wen, J.-F. (2024). *How to design and implement property tax reforms*. International Monetary Fund. <https://doi.org/10.5089/9798400288753.061>
- Hastowibowo, T., & Bandiyono, A. (2021). Evaluasi penilaian untuk pemeriksaan terhadap nilai wajar pasar di masa pandemi Covid-19. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara (PKN)*, 3(1), 49–63. <https://doi.org/10.31092/jpkn.v3i1.1251>

- Kurniawati, S. R. I., & Panggabean, M. (2022). Potential loss pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) sesudah pemutakhiran nilai jual objek pajak (NJOP) di Kota Singkawang. *Jurnal Kajian Ekonomi & Keuangan Daerah*, 7(3). <https://doi.org/10.52062/keuda.v7i3.2654>
- Kuryltsiv, R., & Myronov, O. (2024). Analysis of information support in the context of establishing a mass appraisal system for land in Ukraine. *Geodesy, Cartography and Aerial Photography*, 99, 38–45. <https://doi.org/10.23939/istcgcap2024.99.038>
- Mardiasmo. (2023). *Perpajakan* (Edisi terbaru). Penerbit Andi.
- Marhendra, R. A., & Aminah, S. (2025). Analysis of land value zones in the determination of tax NJOP in Indonesia. *KnE Social Sciences*, 10(18), 471–487. <https://doi.org/10.18502/kss.v10i18.19478>
- Molidya, A., Tungga, C. A., & Bolang, R. T. C. (2022). Regional asset management analysis in Kupang District. *Eduvest: Journal of Universal Studies*, 2(12), 2654–2667. <https://doi.org/10.59188/eduvest.v2i12.690>
- Moroz, Y., Martyn, A., Hunko, L., & Medynska, N. (2023). Geoinformation support of territory stratification for the needs of mass land valuation. *International Conference of Young Professionals "GeoTerrace-2023"*, 2023(1), 1–5. <https://doi.org/10.3997/2214-4609.2023510005>
- OLX. (2026). *Jual tanah di Oebobo, Kupang Kota*. OLX Indonesia.
- Portal Data APBD: APBD Periode 12 Tahun 2025 Provinsi 24 Pemda 14. (2025). *DJPK Kementerian Keuangan Republik Indonesia*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Prijatno, R. (2025). *Ekonomika properti*. UGM Press.
- Riyanto, E. (2021). Identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti residensial berdasarkan persepsi penilai pemerintah. *Info Artha*, 5(1), 55–65. <https://doi.org/10.31092/jia.v5i1.1250>
- Rubiantoro, E. A. (2024). Analisis nilai lahan di Kecamatan Klego Kabupaten Boyolali. *Merdeka Indonesia Jurnal International*, 4(2), 461–470.
- Ruek, N. K. J., De Rozari, P. E., & Bolang, R. T. C. (2025). Analisis efektivitas pengelolaan aset tetap daerah pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Manggarai. *Jurnal Manajemen Bisnis dan Organisasi*, 4(1), 137–159.
- Rusliansyah, R., Mujahid, M., & Rukaiyah, S. (2023). Analisis perbandingan proses penilaian individu dan penilaian massal pada objek pajak (PBB-P2) dalam rangka peningkatan pendapatan asli daerah di Kabupaten Penajam Paser Utara. *POMA JURNAL: Publish of Management*, 1(1), 248–262. <https://doi.org/10.47354/poma.v1i1.631>
- Saputra, F., Sudarma, A., & Ismetullah, I. (2025). Pengaruh kenaikan nilai jual objek pajak dan kepatuhan wajib pajak terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan (Studi kasus UPTD PPD dan BPKPD Kota Sukabumi). *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 10(4), 2765–2783.
- Sari, R. (2023). Analisis penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) atas penerimaan pajak bumi dan bangunan. *Jurnal Bisnis dan Kewirausahaan*, 12(1), 35–48. <https://doi.org/10.37476/jbk.v12i1.3808>
- Syahrani, A., Ismatullah, I., & Nurmila, R. (2025). Analisis faktor-faktor yang menentukan nilai jual objek pajak (Studi kasus pada Kecamatan Gunungpuyuh). *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 10, 2256–2267.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Wardana, R. K., Masyita, D., & Paramita, V. S. (2024). Pengaruh faktor-faktor nilai tanah terhadap penetapan nilai jual objek pajak serta analisis assessment sales ratio (Studi kasus di Kota Malang, Indonesia). *ResearchGate*, 1–15.

Wistiasari, D., Zhangrinto, F., Hendro, K., & Nancy, S. (2023). Analisis pengaruh perdagangan internasional terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. *Public Service and Governance Journal*, 4(2), 37–43. <https://doi.org/10.56444/psgj.v4i2.716>