

## Penyuluhan Hukum tentang Manfaat Nilai Jual Objek Pajak bagi Masyarakat di Kelurahan Siranindi Kota Palu

Muja'hidah\*<sup>1</sup>, Adiesty S. P. Syamsuddin<sup>2</sup>, Asriyani<sup>3</sup>, Supriyadi<sup>4</sup>

<sup>1,2</sup>Bagian Hukum Tata Negara, Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia

<sup>3,4</sup>Bagian Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia

\*e-mail: [muwapalu@gmail.com](mailto:muwapalu@gmail.com)<sup>1</sup>, [adiesty.syam@gmail.com](mailto:adiesty.syam@gmail.com)<sup>2</sup>, [anchinatsir88@gmail.com](mailto:anchinatsir88@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[adipandean37@gmail.com](mailto:adipandean37@gmail.com)<sup>4</sup>

### Abstrak

Kelurahan Siranindi merupakan salah satu Kelurahan yang berada dalam wilayah Kota Palu, Sulawesi Tengah. Berdasarkan hasil konsultasi dengan aparat Kelurahan, diketahui bahwa masyarakat Kelurahan Siranindi belum memahami perihal Manfaat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Sehingga perlu dilakukan penyuluhan hukum yang berfokus pada pemahaman pada makna dan tujuan dari manfaat NJOP sebagai taksiran harga rumah dan bangunan yang dihitung berdasarkan luas tanah dan bangunan serta kelas tanah. Selain itu, NJOP juga digunakan sebagai dasar pembayaran PBB. Metode yang digunakan adalah penyuluhan hukum dengan menggunakan model ceramah, tanya jawab, dan konsultasi. Hasil kegiatan penyuluhan yaitu adanya pemahaman tentang NJOP dari perspektif kemanfaatan bagi masyarakat pemilik objek pajak di Kelurahan Siranindi. Kesimpulan yang dapat ditarik dari kegiatan penyuluhan ini yaitu masyarakat Kelurahan Siranindi pada umumnya belum mengetahui hal-hal terkait NJOP, terutama mengenai sistem zonasi dan besaran NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah, apalagi bila objek pajak yang bersangkutan akan diperjualbelikan.

**Kata kunci:** NJOP, PBB, Siranindi

### Abstract

Siranindi Village is one of the sub-districts in the Palu City area, Central Sulawesi. Based on the results of consultations with Village officials, it is known that the people of Siranindi Village do not yet understand the Benefits of Tax Object Sales Value (NJOP) on the Imposition of Land and Building Tax. So it is necessary to carry out legal counseling that focuses on understanding the meaning and purpose of the NJOP benefit as an estimate of the price of houses and buildings which is calculated based on the area of land and buildings, as well as land class. Apart from that, NJOP is also used as a basis for PBB payments. The method used is legal counseling using lectures, question and answer, and consultation models. The result of the outreach activities is an understanding of NJOP from the perspective of benefits for the community who own tax objects in Siranindi Village. The conclusion that can be drawn from this outreach activity is that the people of Siranindi Village generally do not know about matters related to NJOP, especially regarding the zoning system and the amount of NJOP determined by the government, especially if the tax object in question is to be bought and sold.

**Keywords:** Property Tax, Tax Object Sales Value, Siranindi

## 1. PENDAHULUAN

Kota Palu merupakan ibukota Sulawesi Tengah, berada di dekat teluk Palu, dengan luas wilayah 395,06 km<sup>2</sup> (Pemerintah Daerah Kota Palu, 2023). Salah satu kecamatan di Kota Palu adalah Kecamatan Palu Barat, di mana Kelurahan Siranindi merupakan salah satu kelurahan yang terletak di Kecamatan Palu Barat. Pekerjaan warga Kelurahan Siranindi yaitu Aparatur Sipil Negara (ASN), pegawai swasta, wiraswasta, tukang, pekerja serabutan, dan profesi lainnya. Pemahaman warga Kelurahan Siranindi terbilang maju, terbukti dari pendidikan warga Kelurahan Siranindi yang rata-rata berada di atas Sekolah Menengah Atas, bahkan di Kelurahan Siranindi tidak ada warga yang buta aksara. Masyarakat Kelurahan Siranindi menerima dan mudah memahami kegiatan terkait penyuluhan-penyuluhan yang diselenggarakan di tingkat Kelurahan, termasuk penyuluhan hukum.

Sasaran dalam kegiatan pengabdian ini adalah wajib Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disingkat PBB) di Kelurahan Siranindi karena para Wajib Pajak belum mengetahui dan memahami makna, manfaat, dan tujuan dari pengaturan Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disingkat NJOP) yang diatur dalam peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Pada bagian Ketentuan Umum Pasal 1 angka 33 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pusat dan Daerah ditegaskan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan. Selanjutnya, Pasal 1 angka 36 mengatur bahwa yang dimaksud 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.

Penyuluhan tentang NJOP yang berfungsi sebagai wadah sosialisasi mengenai besarnya PBB terutang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah atas objek pajak dan sebagai dasar pengenaan PBB dan digunakan untuk informasi tentang nilai tanah dan bangunan sebagai dasar untuk menghitung PBB. Penetapan NJOP akan berimplikasi pada pengenaan PBB yang harus dibayar oleh wajib pajak. NJOP juga akan digunakan untuk menilai harga tanah. Penetapan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB, dengan pertimbangan kondisi tanah dan bangunan untuk menentukan jumlah pajak PBB yang harus dibayar oleh wajib pajak karena PBB adalah salah satu pajak yang timbul karena keadaan. Seseorang karena keadaannya memiliki tanah dan bangunan wajib membayar pajak. Penentuan PBB menggunakan *official assessment* sistem sehingga penetapan NJOP harus dipertimbangkan dari segi kemafaatan maupun dari segi keadilan. Hal ini penting diketahui dan dipahami oleh masyarakat sasaran sebagai skala prioritas yang terjadi dalam kehidupan konkrit yang terjadi dalam kehidupan masyarakat di Kota Palu khususnya warga Kelurahan Siranindi sebagai sasaran pengabdian oleh Tim Pengabdi.

Pengabdian dalam bentuk penyuluhan diharapkan dapat memberikan informasi kepada para warga Kelurahan Siranindi sebagai lokasi yang dipilih untuk melakukan pengabdian kepada masyarakat. Tujuan dari hasil pengabdian ini untuk memberikan pencerahan kepada warga Kelurahan Siranindi tentang makna, manfaat, dan tujuan pengaturan NJOP. Agar hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan dirasakan oleh masyarakat sasaran maka pengabdian ini diselenggarakan dalam bentuk penyuluhan hukum. Salah satu bahan hukum yang menjadi sumber utama penyuluhan ini adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Berdasarkan pengaturan Pasal 40 Undang-Undang tersebut, bahwa (DPR RI, 2022):

- a. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- b. NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- c. NJOP tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- d. Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah kabupaten/kota, NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
- e. NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- f. NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- g. Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- h. Ketentuan lebih lanjut mengenai penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Besaran NJOP dapat dilihat dalam setiap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). NJOP berfungsi sebagai pemberitahuan besarnya PBB terutang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah atas objek pajak dan sebagai dasar pengenaan PBB dan digunakan untuk informasi tentang nilai tanah dan bangunan sebagai dasar untuk menghitung PBB. Penetapan NJOP akan berimplikasi pada pengenaan pajak bumi dan bangunan yang harus dibayar. Berlakunya Undang-Undang maka penetapan NJOP ditentukan oleh daerah di masing-masing Kabupaten/Kota, hal ini tentu saja akan menimbulkan perbedaan dalam penetapan NJOP di setiap daerah. NJOP juga berfungsi sebagai taksiran atas harga rumah dan bangunan yang dihitung berdasarkan luas dan zona rumah serta bangunannya.

Penyuluhan hukum dilakukan untuk memberikan pencerahan tentang makna dan tujuan NJOP. Penyuluhan ini menjadi penting karena warga Siranindi adalah warga yang tinggal di Kota Palu dan selalu bersentuhan dengan dengan pembayaran PBB, melakukan transaksi jual beli tanah maupun bangunan. Sebagian warga Kelurahan Siranindi belum mengetahui dan memahami makna dan tujuan adanya NJOP. Warga Kelurahan Siranindi pun masih banyak belum memahami kewajiban terkait dengan pembayaran pajak, juga hak dan kewajiban terkait NJOP. Melalui implementasi dari salah satu bagian dari Tri Dharma Perguruan Tinggi yaitu kegiatan pengabdian kepada masyarakat, Tim Pengabdian dari Fakultas Hukum Universitas Tadulako melakukan penyuluhan hukum dalam rangka pencerahan kepada warga masyarakat Kelurahan Siranindi Kecamatan Palu Barat yang dibiayai DIPA Universitas Tadulako. Undangan peserta diketahui secara resmi oleh Lurah Siranindi, jumlah peserta dibatasi karena warga yang menjadi sasaran penyuluhan ini adalah Ketua RT dan tokoh masyarakat Kelurahan Siranindi. Alasannya, para Ketua RT dan tokoh masyarakat inilah yang akan mensosialisasikan selanjutnya kepada seluruh warga di Kelurahan Siranindi. Penyuluhan hukum tentang manfaat NJOP dilakukan berdasarkan analisis situasi bahwa masyarakat Kelurahan Siranindi membutuhkan informasi hukum mengenai PBB dan NJOP.

## 2. METODE

Kegiatan Pengabdian dilakukan dalam bentuk penyuluhan hukum yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 4 Agustus 2023 di Balai Pertemuan Kelurahan Siranindi, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu, dan dihadiri oleh masyarakat Kelurahan Siranindi yang terdiri dari unsur tokoh masyarakat yaitu Ketua RT, Ketua RW, tokoh pemuda, tokoh perempuan, dan pemuka agama setempat. Kegiatan Pengabdian dilakukan dalam bentuk penyuluhan hukum, dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Tim Pengabdian memaparkan materi penyuluhan dalam bentuk slide presentasi. Materi disampaikan oleh Ketua Tim Pengabdian pada masyarakat menggunakan metode ceramah yang dipandu oleh moderator dari Tim Pengabdian.
- b. Tim Pengabdian memberi kesempatan warga untuk melakukan tanya jawab dan konsultasi, serta memberi tanggapan/sanggahan melalui sistem tanya jawab.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan pengabdian dalam bentuk penyuluhan tentang Manfaat Nilai Jual Objek Pajak Terhadap Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Siranindi yang dihadiri oleh warga Kelurahan Siranindi dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 4 Agustus 2023 di Balai Pertemuan Kelurahan Siranindi Kecamatan Palu Barat Kota Palu. Penyuluhan ini terselenggara atas kerja sama dengan Kelurahan Siranindi melalui Ibu Sumarsih S.E., selaku Lurah Siranindi. Siranindi sendiri merupakan salah satu Kelurahan dalam wilayah administrasi Kota Palu dengan luas wilayah 82 Ha, terdiri dari 4 RW, 17 RT, dan kurang lebih 6.760 penduduk (Pemerintah Kelurahan Siranindi, 2023).

Kegiatan penyuluhan hukum dilakukan untuk penyebarluasan informasi terkait Pajak Bumi dan Bangunan serta Nilai Jual Objek Pajak bagi masyarakat. Kegiatan penyuluhan hukum dalam Pengabdian pada Masyarakat dengan topik sejenis juga pernah dilakukan di seluruh

Indonesia, mengingat pentingnya pemahaman masyarakat terhadap pajak yang akan dikenakan pada mereka.(Kurniawan, 2018), (Siahaan, 2018), (Hermawan & Prawiyogi, 2023), (Sugiharto et al., 2023), (Jayusman & Hasibuan, 2020), (Nataliawati et al., 2021).

Kegiatan penyuluhan hukum dipandu oleh moderator seorang dosen dari Tim Pengabdian dalam penyuluhan ini. Penyuluhan dimulai dengan memperkenalkan personel Tim Pengabdian kepada masyarakat yang hadir pada kegiatan Penyuluhan. Kegiatan lalu dilanjutkan dengan pemaparan materi yang dituangkan dalam slide powerpoint oleh Ketua Pengabdian. Substansi materi yaitu mengenalkan tentang definisi nilai jual objek pajak atau disingkat NJOP, bagaimana penetapan NJOP yang baik serta tujuan dan manfaat dari NJOP. Setelah pemaparan materi tentang Manfaat Nilai Jual Objek Pajak Terhadap Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dilakukan sesi tanya jawab dan konsultasi mengenai NJOP. Pada sesi tanya jawab dan konsultasi inilah masyarakat peserta penyuluhan hukum mengumpulkan informasi terkait NJOP dan PBB yang kemudian akan disebarakan lebih lanjut kepada warga Kelurahan Siranindi lainnya.



Gambar 1. Pemaparan materi tentang PBB oleh Ketua Tim Pengabdian



Gambar 2. Pemaparan materi tentang NJOP oleh Ketua Tim Pengabdian



Gambar 3. Peserta kegiatan Penyuluhan Hukum menyimak materi tentang PBB dan NJOP

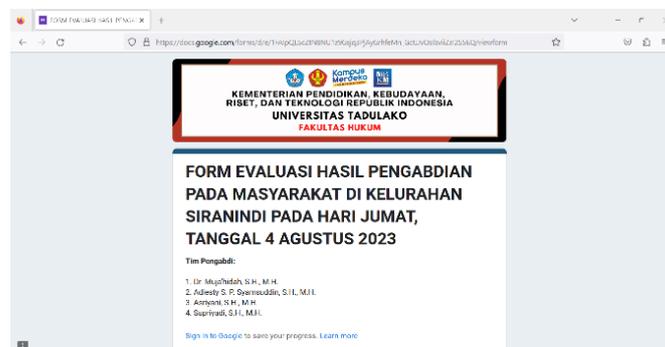


Gambar 4. Ketua Tim Pengabdi bersama Lurah Siranindi dan moderator Penyuluhan

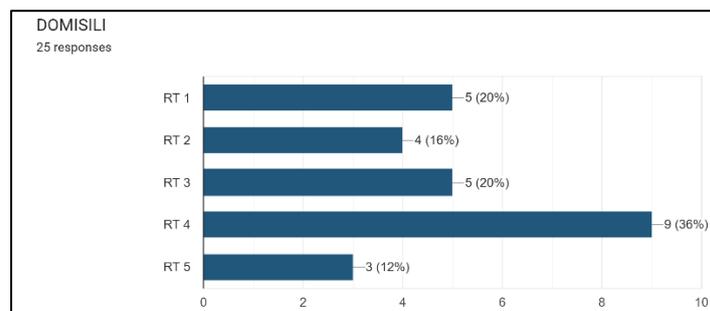


Gambar 5. Foto bersama Tim Pengabdi, Lurah Siranindi, dan peserta kegiatan

Untuk melakukan evaluasi hasil pengabdian, maka Tim Pengabdi menyebarkan formulir evaluasi pelaksanaan melalui Google Formulir (tautan: [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScZtN8NU1z9Gsjq3PjAyGrhfeMn\\_GctJjvOslbviiZl2S56Q/viewform](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScZtN8NU1z9Gsjq3PjAyGrhfeMn_GctJjvOslbviiZl2S56Q/viewform)) yang diisi oleh peserta penyuluhan hukum setelah mengikuti ceramah, tanya jawab, dan konsultasi dari Tim Pengabdi. Formulir tersebut menghasilkan data pada Gambar 7.



Gambar 6. Form evaluasi hasil penyuluhan hukum



Gambar 7. Domisili asal peserta penyuluhan hukum

Data ini menunjukkan bahwa peserta penyuluhan hukum didominasi oleh penduduk RT 4 sebesar 36% dan peserta penyuluhan hukum paling sedikit berasal dari RT 2 yaitu sebanyak 4 orang atau 16%.



Gambar 8. Hasil evaluasi terhadap peserta penyuluhan hukum tentang materi PBB dan NJOP



Gambar 9. Hasil evaluasi terhadap peserta penyuluhan hukum tentang materi NJOP



Gambar 10. Hasil evaluasi terhadap peserta penyuluhan hukum tentang manfaat kegiatan

Terdapat 6 (enam) pertanyaan dalam form evaluasi yang harus dijawab oleh peserta penyuluhan hukum. Dari respon form yang telah ditunjukkan di atas, terlihat bahwa peserta penyuluhan memahami seluruh materi yang disajikan dalam kegiatan penyuluhan hukum dan mayoritas peserta (88%) menginginkan adanya kegiatan serupa di masa yang akan datang. Kegiatan ini dapat dilanjutkan dengan penyuluhan hukum mengenai retribusi yang juga bermanfaat bagi masyarakat Kelurahan Siranindi.

#### 4. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat ditarik dari kegiatan penyuluhan ini yaitu masyarakat Kelurahan Siranindi pada umumnya belum mengetahui hal-hal terkait NJOP, terutama mengenai sistem zonasi dan besaran NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah, apalagi bila objek pajak yang bersangkutan akan diperjualbelikan. Sehingga dibutuhkan adanya penyuluhan yang berkelanjutan agar informasi dan pengetahuan terkait PBB dan NJOP dapat merata pada masyarakat Kota Palu pada umumnya dan masyarakat Kelurahan Siranindi pada khususnya.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) Universitas Tadulako yang telah memberi dukungan finansial terhadap pengabdian ini melalui Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) BLU Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Universitas Tadulako, sesuai dengan Surat Keputusan Rektor Universitas Tadulako Nomor : 6571/UN28/KU/2023 tanggal 26 Mei 2023.

#### DAFTAR PUSTAKA

- DPR RI. (2022). *UU No. 1 Tahun 2022*. Database Peraturan | JDIIH BPK. <http://peraturan.bpk.go.id/Details/195696/uu-no-1-tahun-2022>
- Hermawan, D., & Prawiyogi, A. G. (2023). PENDATAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI DESA JOMIN BARAT MELALUI APLIKASI PBB KARAWANG. *ABDIMA JURNAL PENGABDIAN MAHASISWA*, 2(2), Article 2.
- Jayusman, S. F., & Hasibuan, M. Z. (2020). PENYULUHAN PENINGKATAN KESADARAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) BAGI MASYARAKAT DESA MEDAN SENEMBAH KECAMATAN TANJUNG MORAWA KABUPATEN DELI SERDANG PROPINSI SUMATERA UTARA. *PROSIDING SEMINAR NASIONAL HASIL PENGABDIAN*, 3(1), Article 1.
- Kurniawan, Y. A. & I. D. (2018). MEMBANGUN KESADARAN MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) UNTUK MEMBENTUK KARAKTER WARGA NEGARA (Studi Kasus Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten). *Jurnal Global Citizen : Jurnal Ilmiah Kajian Pendidikan Kewarganegaraan*, 6(2), Article 2. <https://doi.org/10.33061/glc.v6i2.2548>
- Nataliawati, R., Hakim, M. B., & Rosyidah, A. N. (2021). Sosialisasi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan pada Warga Desa Kedungpring. *SAFARI :Jurnal Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 1(1), Article 1. <https://doi.org/10.56910/safari.v1i1.689>
- Pemerintah Daerah Kota Palu. (2023, September 9). Letak Geografis – Pemerintah Kota Palu. *Letak Geografis*. <https://palukota.go.id/letak-geografis/>
- Pemerintah Kelurahan Siranindi. (2023, September 9). *Kelurahan*. Siranindi. <https://siranindi.palukota.go.id/>
- Siahaan, D. E. (2018). OPTIMALISASI PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI PENINGKATAN EFEKTIVITAS KEGIATAN UPDATING DATA DAN PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN KOTA MEDAN. *Universitas Sumatera Utara*, 31.

Sugiharto, Putra, D. P., Effendi, R., Hutabarat, R. J. H., Syafitri, Y., Ernawati, & Sianipar, F. (2023). PENTINGNYA PEMAHAMAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB-P2) BAGI WAJIB PAJAK DI RT 30 DAN RT 31 KELURAHAN SAKO BARU KECAMATAN SAKO. *Jurnal Ekonomi Mengabdi*, 2(1), Article 1. <https://doi.org/10.52333/jem.v2i1.107>