

# 'UKA-UKA' dan NJOP Lahan SMAN 7 Baubau

HARIANTO - [SULTRA.PRESS.WEB.ID](https://sultra.press.web.id)

Aug 2, 2023 - 19:14



*Harga Lahan 4,9 Milyar yang telah dibayarkan Oleh Pemerintah Kota Baubau Melalui Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, dan Pertahanan*

**'Terima 1,5 Milyar dan dipotong 100jt, sisanya 1,4 Milyar'**

BAUBAU - Menjadi tanda tanya besar ketika bicara lahan SMAN 7 Baubau yang telah dibayarkan pada tahun 2022 dibandingkan dengan Lahan Bandar Betoambari dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Rp. 200.000/meter (Samsudin, kabid Pertanahan).

Pembelian lahan SMAN 7 Baubau yang berlokasi di Kelurahan Kadolokatapi Kecamatan Wolio dipinggiran perkotaan dengan luasan lahan 21.680 M2, harga jual senilai Rp. 4.967.608.320 (Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan).

Jika NJOP SMAN 7 Baubau yang dibayarkan sama dengan NJOP Bandar Betoambari Rp.200.000 dan dikali luasan lahan 21.680 M2 maka nilai jual Rp.4.336.000.000.

Lalu kemanakah sisa hasil Rp. 631,608,320 dari nilai yang telah dibayarkan oleh Pemerintah Kota melalui Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan senilai Rp. 4.967.608.320.

Merujuk surat pemberitahuan pajak terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan pada Januari tahun 2022 yang telah dibayarkan kepada pemilik lahan yang berdampingan dengan Lahan SMAN 7 Baubau maka sesuai NJOP Rp 36.000 Permeternya.

Sesuai pembayaran 4,9 Milyar maka ditahun yang sama, NJOP begitu melambung tinggi.

*Lalu berapakah NJOP yang sebenarnya pada pembelian lahan SMAN 7 Baubau?*

Pada Kementerian Keuangan, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan menjelaskan dalam pengelolaan PBB P2, selain penetapan tarif pajak, Pemerintah Daerah juga mempunyai kewenangan untuk menetapkan besarnya NJOP tanah per M2, yang nantinya akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung NJOP tanah masing-masing bidang tanah.

Penetapan NJOP tanah per M2 dilakukan berdasarkan hasil penilaian. Penilaian tanah dilakukan dengan metode perbandingan data pasar (market data approach) dan dilakukan secara masal. Penetapan NJOP tanah secara wajar dapat dilakukan apabila penilaian dilakukan secara objektif serta data yang diperoleh dapat mencerminkan harga pasar wajar tanah dilokasi penilaian pada tahun dilakukan penilaian.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), baik PBB sector Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) maupun PBB sector Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB P3).

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), PBB P2 menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, dalam hal ini Pemda Kota atau Kabupaten. Kewenangan dalam pengelolaan PBB P2 meliputi pengenaan dan penagihan pajaknya.

Pada system official assessment dalam pemungutan PBB, sehingga sebelum terjadinya utang pajak kepada wajib pajak, Pemerintah Daerah, dalam hal ini sebagai fiskus, harus menetapkan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB atas objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh subjek pajak.

Sebagaimana diatur dalam pasal 79 ayat (2) bahwa NJOP ditetapkan setiap 3 tahun kecuali untuk objek pajak tertentu, yaitu yang mengalami perkembangan yang pesat, dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya. Kemudian dalam ayat (3) diatur bahwa yang mempunyai kewenangan untuk menetapkan besarnya NJOP tersebut adalah Kepala Daerah, dalam hal ini Bupati atau Walikota.

Sebelumnya, Kepala Bidang Pertanahan, Samsul Said saat ditemui diruangannya (jumat, 21/07) mengatakan jika pihaknya ditawarkan dengan harga 5 milyar lebih.

"inikan harganya lima (5) milyar lebih, tapi kami tawar hingga dapat empat koma sembilan (4.9 Milyar),"ungkapnya.

Berbeda dengan Pihak ahli waris saat dikonfirmasi oleh media ini pihaknya hanya menerima 1,5 milyar.

"kami hanya terima satu koma lima milyar (1,5 M) itupun dipotong juga seratus (100.000.000) jadi kami hanya satu milyar empat ratus juta (1,4 M)", ungkap pemilik lahan, Wn.

Saat ditanya sejak kapan penerimaan uangnya, WN mengaku dibayarkan pada bulan Januari.

"dibayarkan itu bulan Januari tahun ini (2023)", ujar WN

WN juga mengaku tidak pernah bertandatangan baik dikompensasi dan kwintasi.

"kami itu tahu terima saja tidak tahu apa-apa"ungkapnya.

***Jika pemilik lahan hanya menerima 1,5 Milyar, Lalu kemanakah 3,4 Milyar???***