

5. KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Memperhitungkan besarnya Nilai Jual Objek pajak (NJOP) menggunakan metode pendapatan yaitu dengan menghitung total keuntungan bersih dibagi dengan tingkat kapitalisasi. Dimana keuntungan bersih tersebut dihitung dengan cara menjumlahkan seluruh pendapatan yang diperoleh dikurangi dengan total biaya yang dikeluarkan.
2. Formula perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan metode pendapatan yaitu menyusun semua pendapatan dan dijumlahkan serta menyusun semua biaya dan dijumlahkan. Total pendapatan tersebut dikurangkan dengan total biaya untuk mendapatkan keuntungan bersih selama setahun. Keuntungan bersih selama setahun tersebut dibagikan dengan tingkat kapitalisasi sehingga diperoleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan metode pendapatan.
3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dihasilkan dari pendekatan pendapatan (*Income Approach*) lebih tinggi dibandingkan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dihasilkan dari pendekatan biaya (*Cost Approach*). Nilai jual Objek Pajak (NJOP) yang diperoleh dari metode biaya sebesar Rp 623.709.006.000,- dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) metode pendapatan sebesar Rp 624.266.126.800,- sehingga selisih yang diperoleh dari perbandingan kedua pendekatan sebesar Rp 557.120.760,- Hal ini menunjukkan bahwa penggunaan pendekatan biaya yang diterapkan selama ini hanya mampu memberikan penilaian fisik untuk bangunan dan pendekatan data pasar untuk penilaian tanahnya. Padahal untuk semua objek pajak yang komersial atau menghasilkan pendapatan dengan menggunakan tanah atau bangunan ada nilai lain yaitu nilai usaha

yang hanya dapat dilihat melalui analisa laporan keuangan. Jika Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dihitung hanya berdasarkan tanah dan bangunan fisik saja maka akan ada kemungkinan penilaian ini *under estimate* karena dalam prospek usaha tanah dan bangunan itu dapat menghasilkan keuntungan yang melebihi nilai fisik dari tanah dan bangunan itu sendiri. Tetapi pendekatan biaya ini juga memiliki keuntungan yaitu pada saat perusahaan mengalami kerugian. Jika perusahaan mengalami kerugian terus menerus maka nilai usahanya mungkin negatif, tetapi nilai fisiknya akan tetap dapat dihitung.

5.2 Saran

1. Penerapan penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk objek pajak yang komersial (menghasilkan pendapatan) sebaiknya menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Pendekatan pendapatan ini dihitung sebagai pembandingan/ *cross check* apakah NJOP dari metode biaya telah sesuai dengan jenis objek pajaknya. Jika dihitung dengan menggunakan metode biaya ternyata selisihnya sangat jauh maka NJOP dengan metode biaya tersebut dianggap tidak dapat mewakili nilai wajar dari objek wajarnya (*under estimate*), sehingga kelas tanah dan bangunan dari objek pajak tersebut dapat dinaikkan agar mendekati nilai wajarnya atau mendekati NJOP dengan metode pendapatan.