

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

“Pembangunan Nasional adalah kegiatan yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan nasional, Indonesia menganut asas desentralisasi dengan memberikan kesempatan kepada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan otonomi daerah. Menurut Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2004, Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, serta kewajiban daerah otonom untuk mengatur serta mengurus sendiri urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

“Berbagai upaya dalam rangka mewujudkan program pembangunan secara merata di seluruh wilayah Indonesia telah dilakukan oleh Pemerintah. Salah satu langkah yang ditempuh Pemerintah adalah menetapkan kebijakan desentralisasi. Saragih (2003) dalam Prihandono (2014) mendefinisikan bahwa desentralisasi adalah diteruskannya sebagian atau seluruh wewenang pemerintahan dari pusat ke daerah-daerah, dimana distribusi dari kewenangan tersebut harus dijalankan dengan keleluasaan dan prakarsa sendiri. Desentralisasi terbagi menjadi tiga bentuk yaitu, desentralisasi fiskal, desentralisasi politik, dan desentralisasi administratif.”

“Pelaksanaan desentralisasi fiskal bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui pembangunan daerah. Pelaksanaan pembangunan daerah memerlukan sumber pembiayaan. Sumber dana yang dapat diandalkan untuk melaksanakan kegiatan pembangunan daerah adalah dari Pendapatan Asli Daerah. Komponen utama penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah.”

“Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sangat berpotensi untuk menunjang pendapatan daerah guna melaksanakan otonomi daerah dan pembangunan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan terhadap objek pajak berupa bumi dan/atau bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu penerimaan pemerintah pusat yang sebagian besar hasilnya (90%) diserahkan kembali kepada daerah yang memungutnya. Hampir sebagian besar masyarakat memiliki tanah dan bangunan, maka sebuah keuntungan

besar khususnya bagi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan karena tanah dan bangunan dapat diidentifikasi dan ditemukan (Damaiyanti : 2014).”

“Dalam rangka menyederhanakan dan memperbaiki jenis dan struktur pajak daerah, meningkatkan pendapatan daerah, memperbaiki sistem dan retribusi daerah maka telah terbit Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Secara garis besar Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur adanya perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah, menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah, memberikan diskresi penetapan tarif pajak daerah kepada daerah. Sumber-sumber penerimaan pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Parkir, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.”

“Masalah yang tengah dihadapi oleh Pemerintah Daerah saat ini adalah lemahnya kemampuan pendapatan daerah untuk menutupi biaya dalam melaksanakan belanja pembangunan daerah yang setiap tahunnya semakin meningkat. Dalam hal ini, akan dikupas lebih dalam mengenai pajak bumi dan bangunan, dikarenakan kontribusi PBB terhadap kelangsungan pelaksanaan pembangunan yang diterangkan dalam dana pertimbangan walaupun cukup besar nilainya dianggap tidak cukup menopang pendapatan daerah. Selain itu juga disebabkan dana pertimbangan termasuk dalam pajak pusat yang mana masih terdapat bagian yang harus dibagi dengan pemerintah pusat. Artinya tidak keseluruhan pendapatan dapat dikontribusikan pada pemerintah daerah (Putri : 2014).”

“Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) yang sebelumnya merupakan pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat dilimpahkan pengelolaannya kepada Pemerintah Daerah. Pelimpahan pengelolaan PBB P2 paling lambat tahun 2014 (pasal 182 ayat (1) UU PDRD) akan beralih dari Pemerintah Pusat ke Daerah. Pengalihan kewenangan PBB P2 dimulai dari proses administrasi sampai penerimaan pembayaran pajak. Pengalihan ini membuat Pemerintah Daerah harus segera melakukan langkah-langkah persiapan dalam pengelolaan PBB P2 sehingga tidak memberikan masalah dan bisa memberikan dampak positif terhadap penerimaan pajak daerah.”

“Selama ini, pengenaan PBB lebih banyak didasarkan dari hasil penilaian secara massal (mass appraisal) sedangkan penilaian secara individual (individual appraisal) masih sedikit. Keadaan ini disebabkan kurangnya tenaga dan biaya serta wilayah objek pajak yang luas dan besarnya jumlah objek pajak. Penilaian secara massal memiliki kelemahan, yaitu mengakibatkan kurang akuratnya data dan kurang beragamnya tingkat penilaian dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).”

Pengertian NJOP tidak sama dengan nilai pasar, yang mana NJOP merupakan harga rata-rata suatu objek pajak yang ditetapkan dengan mekanisme tertentu, sedangkan nilai pasar dinyatakan sebagai Harga Jual Objek Pajak (HJOP) yang terjadi secara wajar di pasar. Oleh karena itu besar kemungkinan HJOP yang ditentukan oleh pasar lebih rendah, sama, atau lebih tinggi dari NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah.

“Penetapan NJOP dilakukan dengan mekanisme tertentu, ini berarti bahwa penetapan NJOP tidak dilakukan dengan semauanya, akan tetapi dilakukan dengan ilmu tertentu, pendekatan tertentu, dan mekanisme tertentu. Seperti Kep-537/PJ./2000 mengenai petunjuk teknis pendataan dan penilaian, yang dimaksudkan supaya menghasilkan kinerja penetapan yang adil, akurat, transparan, dan diterima semua pihak untuk segala kepentingan.”

“Penetapan NJOP untuk semua orang dan segala kepentingan hanya dimiliki oleh Menteri Keuangan. Dengan demikian dapat dihindarkan terjadinya NJOP yang berbeda untuk satu objek pajak. Penetapan NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya, terutama kemajuan nilai ekonomis tanah suatu daerah. Perkembangan ekonomi yang pesat pada suatu daerah dapat merubah status daerah tersebut, misalnya dari status desa menjadi kota, dari kota kecil menjadi kota madya, kota besar, dan seterusnya. Dari perubahan tersebut akan menjadikan nilai ekonomis tanah beserta bangunan suatu daerah meningkat pesat. Berkaitan dengan nilai tanah dan bangunan suatu daerah, biasanya KPPBB dalam melakukan penilaian memprioritaskan pada daerah-daerah yang maju dan telah terdata melalui proyek Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).”

“Dengan banyaknya kepentingan masyarakat terhadap NJOP, dimungkinkan munculnya reaksi ketidaksetujuan terhadap NJOP yang telah ditetapkan oleh pemerintah, manakala ketetapan NJOP tersebut lebih tinggi dari HJOP. Kecuali bagi golongan yang

mempunyai kepentingan terhadap NJOP cukup tinggi, secara ekonomis justru ketentuan tersebut dapat menguntungkan mereka. Misalnya mereka yang berkepentingan atas ganti rugi tanah, jika harga tanah lebih rendah dari NJOP maka mereka cenderung menuntut harga pasar tanahnya sesuai dengan ketentuan NJOP yang ditetapkan pemerintah, walaupun dikaitkan dengan pelunasan PBB terhutang mereka belum tentu menerima NJOP tersebut.”

“Oleh karena itu, penetapan NJOP idealnya merupakan satu nilai yaitu, siapa pun yang menetapkan, dan siapa pun yang mempergunakan ketentuan itu, baik untuk perpajakan, asuransi, jaminan bank, ganti rugi, dan sebagainya, ketentuan NJOP harus wajar/ adil yang dapat diterima oleh semua pihak untuk segala kepentingan. Untuk mengusahakan kewajaran/ keadilan dalam penetapan NJOP maka peranan penilai PBB sangat menentukan. Peranan penilai untuk perpajakan adalah melakukan *appraisal* atau estimasi nilai property. Estimasi nilai property adalah pendapat atau taksiran subjektif dari penilai property yang nilainya sama dengan nilai pasar property tersebut pada saat penilaian dilakukan.”

“Kabupaten Karawang merupakan daerah berkembang yang dibuktikan dengan pesatnya pertumbuhan dan pembangunan baik berupa pusat perbelanjaan, pariwisata, tempat hiburan, dan juga badan usaha yang bersifat swasta maupun pemerintah yang telah ikut menyumbang sebagai sumber pendapatan Asli Daerah.”

“Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul “PENGARUH PENETAPAN NJOP DAN PENERIMAAN PAJAK BUMI BANGUNAN PERKOTAAN DAN PERDESAAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (Studi Kasus di Bapenda Wilayah Kabupaten Karawang)”

1.2 Rumusan Masalah

“Dalam penelitian ini dapat dirumuskan permasalahan utama sebagai berikut :”

1. Apakah penetapan NJOP tanah dan bangunan berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah?
2. Apakah tingkat pertumbuhan dan penerimaan PBB berpengaruh terhadap Penerimaan Asli Daerah?

1.3 Batasan Masalah

“Dalam penelitian ini dibatasi batasan masalah sebagai berikut :”

1. “Mencakup nilai jual Objek Pajak ketetapan tahun 2007 yang telah di tetapkan oleh pemerintah, dalam hal ini kantor Bapenda (Badan Pendapatan Daerah) sebagai data pembanding.”
2. “Objek yang diteliti adalah meliputi kawasan pengembangan (perumahan) dan kawasan perkampungan (Desa) sekitarnya.”
3. “Nilai pasar tanah yang terjadi beberapa tahun terakhir di beberapa kawasan perumahan (perkotaan) dan kawasan perkampungan (Desa).”

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tingkat penetapan NJOP Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah.
2. Untuk mengetahui tingkat pertumbuhan PBB sebagai penerimaan Pendapatan Asli Daerah di karawang.

1.5 Manfaat Penelitian

1. “Bagi KP-PPB, sebagai masukan atas kinerja penilaian tanah dan bangunan yang akan digunakan untuk penetapan NJOP tanah dan bangunan dan sebagai penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah , selain itu penelitian ini dapat dijadikan sebagai evaluasi terhadap penetapan NJOP tanah dan bangunan dan juga sebagai bahan pertimbangan untuk penyempurnaan penetapan NJOP tanah dan bangunan.”
2. “Bagi pemerintah daerah dapat digunakan sebagai acuan dalam membuat kebijakan di bidang pertanahan dan dapat di jadikan sebagai alat untuk mengontrol perkembangan harga tanah yang demikian cepat terutama pada kawasan pengembangan kota.”
3. “Sebagai referensi bagi praktisi yang bergerak di bidang penilaian property dan sebagai acuan untuk penilaian berikutnya.”
4. “Bagi masyarakat penelitian ini dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang penerimaan PBB dan penetapan NJOP.”

5. “Bagi peneliti selanjutnya hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan pembaca maupun sebagai referensi perbandingan dan penunjang dalam penelitian serupa atau yang terkait dengan permasalahan penelitian ini.”

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dimaksudkan untuk member gambaran penelitian yang jelas dan sistematis sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat, serta sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Menguraikan tentang teori yang mendukung penelitian dalam menganalisis hasil penelitian yaitu Teori Pajak Bumi dan Bangunan, Penerimaan PBB, Teori NJOP, Penelitian terdahulu dan Kerangka Pemikiran.

BAB III. METODE PENELITIAN

Menguraikan metode penelitian yang digunakan meliputi Objek Penelitian, Metode Penelitian, Data dan Sumber Data, Metode Pengumpulan Data dan Metode analisis data.

BAB IV. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi penyajian dan analisis data tentang gambaran umum objek penelitian di Badan Pendapatan Daerah (BAPEDA) di karawang serta Analisis Data dan Pembahasan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan, keterbatasan penelitian, saran.