

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan iuran wajib yang dibayar oleh rakyat dengan dasar hukum yang jelas dan dikelola oleh Pemerintah untuk menjalankan roda pemerintahan dan melakukan pembangunan dengan tujuan untuk mensejahterakan rakyat. Peranan pajak dalam suatu negara adalah sebagai salah satu pendapatan negara yang dapat menjadi aset negara. Selain itu pajak pada dasarnya mengandung dua sifat, yaitu *budgeter* (memasukkan) dan *non budgeter* (mengatur). *Budgeter* atau yang berarti memasukkan adalah sifat yang mutlak dimiliki oleh pajak. Hal ini dapat dikatakan karena dengan adanya pajak maka ada uang yang masuk ke kas negara yang nantinya dikelola dengan tujuan membangun masyarakat yang adil dan makmur. Sifat *budgeter* juga sangat berkaitan dengan fungsi sosial dalam batas-batas keadilan dan perikemanusiaan yang terpancar dari nilai-nilai Pancasila. Sifat pajak yang lain adalah *non budgeter* yang berarti mengatur. Dengan adanya pemasukan kas negara yang berasal dari pajak maka pembangunan akan dapat terus berjalan seiring dengan pengelolaan pajak yang baik, adil dan transparan. Semakin besar pajak yang diterima maka diperlukan pengelolaan yang lebih dan pembangunan pun akan terus berjalan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak negara yang dikenakan terhadap Bumi dan atau Bangunan berdasarkan Undang-undang

No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 tahun 1994. Defini Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi dan bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang.

Bumi termasuk tanah, perairan, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, bagi mereka yang menikmati manfaat dan kekayaan dari bumi, wajib menyerahkan dan menyetorkan sebagian hasil yang diperoleh kepada pemerintah dalam bentuk pajak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Pasal 55. Pajak yang dikenakan adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dasar pengenaan pajak Bumi dan Bangunan telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pengertian NJOP dalam pasal 1 angka 3 Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. NJOP ditentukan

berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan Pajak Bumi di lapangan dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat.

Ketetapan Dirjen Pajak, yang tertuang dalam SE-09/PJ.06/2003 menyatakan bahwa *Assessment Ratio* yang ditetapkan oleh pemerintah adalah minimal 80%. Hal ini mengindikasikan adanya potensi pajak yang masih dapat digali oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Tasikmalaya dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi. Berdasarkan Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-01/PJ.6/2002, studi tentang *Assessment Sales Ratio* diekspektasikan dapat memberi kontribusi secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan, baik itu menyangkut penetapan NJOP, keseragaman maupun keadilannya. Selain itu, dapat juga digunakan untuk mengidentifikasi berbagai permasalahan seputar analisis pasar, penyelesaian keberatan prosedur penilaian dan masalah lainnya. Analisis penentuan NJOP tanah dimaksudkan untuk melihat tingkat penerapan NJOP tanah terhadap nilai pasar yang berlaku.

Penelitian *Assessment Sales Ratio* hanya dapat dilakukan pada obyek pajak dimana terdapat transaksi jual beli atau transaksi lain yang dapat digunakan sebagai acuan perbandingan. Kota Tasikmalaya merupakan kota yang terletak di Jawa Barat yang berada di bagian timur jawa barat, secara administratif kota Tasikmalaya terbagi atas 10 Kecamatan, diantaranya Kecamatan Cihideung, Cipedes, Tawang, Indihianh, Kawalu, Cibeureum, Tamansari, Mangkubumi, Pubaratu, dan Bungursari. Dalam penelitian ini,

peneliti mengambil objek di Kecamatan Purbaratu merupakan daerah yang mengalami perkembangan di bidang properti seperti infrastruktur dan perumahan yang memberikan implikasi dan konsekuensi terhadap pemenuhan kebutuhan akan lahan. Kondisi ini memberikan dampak positif terhadap perkembangan nilai dan harga jual tanah yang berada di kawasan tersebut.

Dengan demikian perlu dilakukan uji keakuratan penetapan nilai jual obyek pajak dengan nilai pasarnya di kecamatan Purbaratu. Hal ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar perbedaan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di beberapa Kelurahan di Kecamatan Purbaratu. Saat ini hampir seluruh penilaian untuk pengenaan PBB dilakukan secara massal sedangkan penilaian yang dilaksanakan secara individual masih sedikit. Hal ini disebabkan karena kurangnya tenaga dan biaya serta wilayah obyek pajak yang luas dan besarnya jumlah obyek pajak. Penilaian secara masal memiliki kelemahan yang mengakibatkan kurang akuratnya data dan kurang seragamnya tingkat penilaian dalam menentukan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah berbeda dengan nilai pasar yang ada. Hal ini disebabkan karena NJOP cenderung bersifat statis karena tidak selalu dilakukan penyesuaian, sedangkan nilai pasar cenderung bersifat dinamis karena mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat. Permasalahan mendasar seperti inilah yang terjadi di Kecamatan Purbaratu, sehingga perlu diteliti tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar di Kecamatan Purbaratu. Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik

untuk melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS EFEKTIVITAS PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI TERHADAP NILAI PASAR DENGAN METODE ASSESSMENT SALES RATIO DI KECAMATAN PURBARATU KOTA TASIKMALAYA”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, Identifikasi masalahnya adalah Data yang dihimpun baik dari PPAT seringkali menunjukkan angka yang berbeda. Hal ini disebabkan karena antara lain :

1. Terbatas dan kurang transparannya informasi yang berkenaan dengan transaksi-transaksi yang terjadi di pasar.
2. Kurang sadarnya masyarakat dan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang dasar penetapan pajak yang sesuai dengan undang-undang sehingga seringkali muncul persepsi nilai pasar tidak sama dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).
3. Dengan adanya Otonomi Daerah maka target penerimaan pajak terutama PBB masing-masing kota berbeda sehingga menimbulkan ketimpangan antara obyek pajak yang bersebelahan dan memiliki karakteristik yang hampir sama tetapi nilai jual obyek pajak yang ditetapkan sangat berbeda.

C. Rumusan Masalah

Berangkat dari identifikasi permasalahan di atas, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. *Apakah Assessment Rasio (AR) pada masing – masing kelurahan sudah sesuai dengan Assessment Rasio (AR) yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak ?*
2. *Apakah penetapan NJOP di Kecamatan Purbaratu berada dalam interval standar International Association of Assessing Officer (IAAO) ?*
3. *Bagaimana peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara ?*

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah *Assessment Rasio (AR)* pada masing – masing kelurahan sudah sesuai dengan *Assessment Rasio (AR)* yang ditetapkan oleh dirjen pajak ?
2. Untuk mengetahui apakah penetapan NJOP di wilayah ini berada dalam interval standar *International Association of Assessing Officer (IAAO)* ?
3. Untuk mengetahui peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara.

E. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teoritis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan peneliti tentang ilmu Administrasi Publik khususnya Administrasi Perpajakan mengenai Analisis Efektivitas Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi

Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode *Assessment Sales Ratio* di Kecamatan Purbaratu Kota Tasikmalaya.

2. Praktis

Diharapkan dapat dijadikan masukan bagi Kecamatan Purbaratu Kota Tasikmalaya dalam meningkatkan pencapaian target yang telah ditetapkan oleh dirjen pajak, sehingga dapat memberikan kontribusi bagi pendapatan penerimaan pajak bumi dan bangunan.

F. Kerangka Pemikiran

Administrasi berasal dari bahasa Yunani *Administrare* yang bermakna melayani, membantu, dan memenuhi.

Menurut Anggara (2012:11),

“Administrasi diartikan sebagai suatu proses pengorganisasian sumber-sumber sehingga tugas pekerjaan dalam organisasi tingkat apapun dapat dilaksanakan dengan baik”.

Adapun pengertian Administrasi Publik menurut Dwight Waldo yang dikutip dalam Wirman Syafri (2012:21),

“Administrasi publik adalah organisasi dan manajemen manusia dan material (peralatannya) untuk mencapai tujuan-tujuan pemerintah”.

Kemudian pengertian pajak menurut Rochmat Soemitro dikutip dalam buku resmi (2014:1),

“pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik

(kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Maka pengertian administrasi pajak menurut De Leon yang dikutip dalam Rosdiana dan Slamet Irianto (2011:2-3),

“Administrasi perpajakan adalah seperangkat cara dan prosedur dari penghitungan (*assessing*), pemungutan (*collection*) atau penagihan (*enforcing*) pajak terutang”.

Pajak terdiri dari pajak bumi dan bangunan, pajak tersebut merupakan pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak.

Menurut Siti Kurnia Rahayu dan Ely Suhayati (2013:273),

“Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tunuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa, tambak perairan) serta laut yang ada diwilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah kontruksi tehnik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan”.

Dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Menurut Siti Kurnia Rahayu dan Ely Suhayati (2013:273-274),

“Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah nilai/harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, apabila tidak terdapat transaksi jual beli maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti”.

Assessment Sales Ratio sebagai salah satu alat yang dapat digunakan secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu juga dapat digunakan untuk mengidentifikasi

berbagai permasalahan seputar analisis pasar. Dalam penggunaan metode *Assessment Sales Ratio* terdapat dua variabel penting yang akan diteliti yaitu nilai penetapan nilai jual obyek pajak (NJOP) dan variabel nilai pasar. Jadi *Assessment Sales Ratio* adalah perbandingan rata-rata NJOP bumi yang sudah ditetapkan dibandingkan dengan rata-rata harga pasar.

Dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Assessment Sales Ratio} = \frac{\text{NJOP Bumi Ditetapkan}}{\text{Harga Pasar}} \times 100 \%$$

Teori efektivitas menurut Mahmudi (2015:86) :

“Efektivitas merupakan hubungan antara output dengan tujuan. semakin besar kontribusi (sumbangan) output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program atau kegiatan.”

Gambar 1.1

Kerangka Pemikiran

