

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Secara fisik, bumi merupakan tanah, perairan, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Oleh karena itu, bagi mereka yang menikmati manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, wajib untuk menyerahkan sebagian kenikmatan yang diperolehnya kepada Negara melalui Pajak. Pajak yang dikenakan bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

Di Provinsi DKI Jakarta pendaerahan PBB dilakukan sejak 2013 dan diatur melalui Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. PBB merupakan salah satu jenis pajak yang memberikan kontribusi signifikan pada sumber penerimaan keuangan Daerah untuk pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan Daerah. Dengan demikian, penerimaan dari PBB 100% akan masuk ke pemerintah kabupaten/kota, sedangkan saat dikelola oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Kabupaten/Kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8%.

Sesuai dengan pasal 7 ayat (1) Perda Nomor 16 Tahun 2011 dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak. 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. (Perda Nomor 16 Tahun 2011).

NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan PBB di lapangan NJOP dapat saja lebih tinggi atau lebih rendah (distorsi) dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat. Zulvia (2013) menyatakan bahwa data yang terhimpun dari PPAT, agen/broker properti, masyarakat maupun media massa seringkali menunjukkan harga yang berbeda satu sama lain karena perbedaan kepentingan. Dengan demikian, data pasar yang menjadi acuan dalam analisis Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) sebagai dasar penetapan NJOP bumi menjadi belum akurat.

Besarnya NJOP ditetapkan setiap 1 (satu) tahun (pasal 4 ayat 2 Pergub DKI Jakarta Nomor 263 Tahun 2015), karena Provinsi DKI Jakarta merupakan daerah yang mengalami perkembangan signifikan. Perbedaan sifat NJOP yang cenderung statis dan harga pasar yang cenderung dinamis merupakan masalah yang mendasar dalam perhitungan PBB.

Hal yang harus dikaji saat ini adalah bagaimana cara mengoptimalkan penerimaan Negara dari sektor PBB yang merupakan salah satu sumber penerimaan daerah (UU No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah), karena PBB dipandang sebagai sumber penerimaan daerah yang cukup potensial.

Anggriani (2004) menjelaskan bahwa upaya pengoptimalan penerimaan PBB bukanlah suatu hal yang mudah untuk dilakukan. Banyak faktor yang dapat ditinjau kembali dalam rangka meningkatkan penerimaan daerah dari

sektor PBB. Salah satu faktor yang sering menjadi sorotan adalah masalah penilaian NJOP PBB.

Permasalahan penilaian yang sering terjadi seperti Pemerintah Daerah tidak menggunakan jasa profesi penilai (*Appraisal*) untuk menentukan nilai pasar wajar, penentuan nilai tanah melibatkan pihak-pihak yang belum mengerti benar cara menilai properti, dan panitia penilai tanah tidak dibentuk secara independen.

Di Indonesia, masalah penilaian ini seringkali membuka peluang terjadinya perbedaan pendapat antara pemilik properti dengan aparat perpajakan. Kadang-kadang Wajib Pajak merasa dirugikan dengan penetapan jumlah PBB yang harus dibayarnya terlalu tinggi karena NJOP PBB yang ditetapkan melebihi harga pasar yang wajar, dan kadangkala terjadi pula penetapan NJOP PBB yang cenderung dibawah harga pasar yang berakibat berkurangnya penerimaan Daerah dari sektor PBB.

NJOP yang nilainya dibawah nilai pasar (*under-assessment*) dan NJOP yang nilainya lebih tinggi dari nilai pasar (*over-assessment*) dapat menimbulkan beberapa dampak negatif, baik bagi kepentingan fiskus maupun bagi kepentingan wajib pajak. Penetapan NJOP yang *under-assessment* menunjukkan adanya potensi penerimaan negara yang belum tergali secara maksimal. Perkembangan pasar properti yang nilainya selalu meningkat yang tidak diikuti dengan penilaian ulang bisa berakibat NJOP selalu dibawah nilai pasar. Jika hal ini tidak segera diantisipasi, kesenjangan nilai NJOP dan nilai pasar yang terjadi akan semakin tajam.

Di sisi lain, penentuan NJOP yang *over-assessment* dapat memicu gejolak sosial di masyarakat yang secara jangka panjang juga akan mengganggu proses penerimaan pajak dari sektor PBB. Oleh karena itu, diperlukan kontrol dalam penentuan NJOP agar selalu pada tingkat yang sesuai dengan nilai pasar sehingga dapat diterima oleh semua pihak.

Mursito dan Yuli (2014) menjelaskan bahwa saat ini hampir seluruh penilaian untuk pengenaan PBB dilakukan secara massal (*mass appraisal*) sedangkan penilaian yang dilaksanakan secara individual (*individual appraisal*) masih sedikit. Keadaan ini disebabkan kurangnya biaya dan tenaga kerja, kurangnya keterampilan dan pengetahuan petugas penilai, wilayah objek pajak yang luas serta jumlahnya objek pajak yang banyak. Penilaian secara massal memiliki kelemahan, yaitu mengakibatkan kurang akuratnya data dan kurang seragamnya tingkat penilaian dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Hasil-hasil penelitian terdahulu sebagaimana dirangkum Santosa (2001) yang menyimpulkan bahwa ketidakakuratan besarnya nilai estimasi (dalam hal ini NJOP) dengan nilai pasar disebabkan oleh beberapa faktor sebagai berikut :

- a. Perubahan lingkungan pasar yang cepat;
- b. Kurangnya sumber informasi untuk tujuan proses penilaian;
- c. Kesiapan dalam mempertimbangkan faktor-faktor yang dianggap dapat mempengaruhi nilai.

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 *Assessment Sales Ratio* perlu dilakukan untuk pemeliharaan *assessment* pada tingkat yang diterima. Parameter yang digunakan dalam analisis statistik ini meliputi pengukuran tendensi sentral agar kinerja penilaian (*Assessment Performance*) selalu diuji dan dievaluasi, sehingga jika daerah/lokasi yang mempunyai *Assessment Ratio* rata-rata terlalu tinggi (*over-assessment*) atau terlalu rendah (*under-assessment*) dapat segera diketahui dan diperbaiki, serta pengukuran variabilitas untuk menentukan daerah atau lokasi yang perlu dinilai kembali sesuai skala prioritas berdasarkan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya yang tersedia.

Dengan dasar permasalahan seputar konflik pada NJOP PBB, maka diperlukan suatu uji akurasi NJOP dengan melakukan analisis menggunakan metode *Assessment Sales Ratio*. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengambil judul **“Analisis Metode *Assessment Sales Ratio* Sebagai Alat Uji Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi di Kecamatan Tebet Kotamadya Jakarta Selatan”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan yang telah diuraikan sebelumnya pada latar belakang masalah, maka penulis dapat merumuskan masalah dalam karya ilmiah ini yaitu “Apakah penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi pada masing-masing Kelurahan di Kecamatan Tebet sudah sesuai dengan harga pasar wajar?”

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan karya ilmiah ini adalah :

- a. Mengetahui kesesuaian penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi pada masing-masing Kelurahan di Kecamatan Tebet dengan harga pasar wajar-nya;
- b. Mengetahui kesesuaian interval standar *International Association of Assessing Officers* (IAAO) pada penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi di wilayah Kecamatan Tebet;
- c. Mengetahui tingkat keseragaman penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi pada tiap Kelurahan di Kecamatan Tebet.

2. Manfaat Penulisan

Dalam penulisan karya ilmiah ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- a. Manfaat teoritis penelitian karya ilmiah ini diharapkan dapat membantu untuk dapat lebih memahami konsep metode *Assessment Sales Ratio* sebagai alat uji akurasi penetapan NJOP;

- b. Manfaat praktis penelitian karya ilmiah ini diharapkan bermanfaat untuk menilai keakuratan penetapan NJOP Bumi di Kecamatan Tebet pada tahun 2015, sehingga dapat menggali potensi penerimaan PBB dan mengurangi gejolak sosial akibat adanya distorsi NJOP;
- c. Penulisan karya ilmiah ini dalam perkembangan ilmu pengetahuan dapat digunakan sebagai pengetahuan atau referensi dan masukan untuk penulisan karya ilmiah sejenis di masa yang akan datang.