

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan / atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi / tanah dan / atau bangunan, keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Pajak Bumi dan Bagunan merupakan pajak pusat dimana presentase pembagian hasil penerimaannya sebagian besar dialokasikan ke daerah, karena PBB termasuk jenis pajak yang penerimaannya dibagi-bagikan kepada daerah sebagai bagi hasil dana perimbangan (revenue sharing). Imbangan pembagian penerimaan PBB diatur dalam pasal 18 UU No.12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan serta melalui PP nomor 16 Tahun 2000 tanggal 10 Maret 2000 dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 82/KMK.0412000 tanggal 21 Maret 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, yaitu untuk Pemerintah Pusat sebesar 10 % (dikembalikan lagi ke daerah) dan untuk Daerah sebesar 90%. Dalam Anggaran Pendapatan dan

Belanja Daerah (APBD), penerimaan PBB tersebut dimasukkan dalam kelompok penerimaan Bagi Hasil Pajak.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 tahun 2005 tentang Dana Perimbangan, hasil penerimaan PBB diberikan kepada pemerintah pusat sebanyak 10 % dan sisanya diberikan kepada pemerintah daerah dengan komposisi 16,2% untuk propinsi; 64,8% untuk kabupaten atau kota dan 9% untuk biaya pemungutan. Bagian pemerintah pusat sebanyak 10 % kemudian dialokasikan kepada seluruh kabupaten dan kota dengan rincian sebanyak 6,5% dibagikan secara merata kepada seluruh kabupaten dan kota dan sisanya sebesar 3,5% dibagikan sebagai insentif kepada kabupaten dan kota yang realisasi penerimaan PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya mencapai atau melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.

Pajak ini juga mempunyai keunikan ditinjau dari objek yang dikenakan pajak, yaitu tanah dan/atau bangunan. Objek ini bersifat lokasional karena letaknya yang tetap. Sehingga, potensi daerah dari PBB dapat digambarkan melalui perkembangan objek pajak di daerah tersebut.

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak ini dihitung dari 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 Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti. Dengan kata lain, NJOP ini adalah nilai pasar dari objek pajak. Penentuan NJOP tersebut dilakukan melalui kegiatan

penilaian oleh Kantor Pelayanan PBB atau Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang wilayah kerjanya meliputi daerah tempat objek pajak berada. Nilai Jual Objek Pajak, yang awalnya hanya digunakan sebagai dasar pengenaan PBB, ternyata juga digunakan untuk kepentingan lain dan mempunyai landasan hukum atas penggunaan tersebut. Penggunaan NJOP untuk kepentingan lain tersebut antara lain untuk pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan pasal 6 ayat 3 UU No. 21/1997 yang disempurnakan menjadi UU No. 20/2000, perhitungan Pajak Penghasilan (PPh) final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan pasal 4 Peraturan Pemerintah No 79 tahun 1999, penilaian atas kekayaan asuransi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor.424/KMK.06/2003 dan penentuan ganti rugi berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005. Hal ini menunjukkan bahwa NJOP yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak mempunyai peranan

yang sangat penting karena digunakan untuk berbagai tujuan.

Wacana desentralisasi fiskal kemudian muncul dengan mulai diberlakukannya kebijakan pemerintah tentang Otonomi Daerah, yang dilaksanakan secara efektif tanggal 1 Januari 2001. Kebijakan tersebut diwujudkan dalam 2 (dua) Undang-undang, yaitu UU Nomor 22 tahun 1999 jo UU Nomor 32 Tahun 2004 jo UU Nomor 12 tahun 2008 tentang Pemerintahan Daerah dan UU Nomor 25 Tahun 1999 jo UU Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi kemampuan penyelenggaraan otonomi daerah, faktor-faktor tersebut adalah : kemampuan struktural organisasi, kemampuan aparatur daerah, kemampuan mendorong partisipasi masyarakat dan kemampuan keuangan daerah. Diantara faktor-faktor tersebut, faktor keuangan merupakan faktor essensial untuk mengukur tingkat kemampuan daerah dalam melaksanakan otonominya. Dinyatakan demikian, karena pelaksanaan otonomi daerah yang nyata dan bertanggung jawab harus didukung dengan tersedianya dana guna pembiayaan pembangunan.

Ciri utama yang menunjukkan suatu daerah otonom mampu berotonomi yaitu terletak pada kemampuan keuangan daerah. Artinya, daerah otonom harus memiliki kewenangan dan kemampuan untuk menggali sumber-sumber keuangan sendiri, mengelola dan menggunakan keuangan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerahnya. Ketergantungan kepada bantuan Pusat harus seminimal mungkin, sehingga PAD khususnya pajak dan retribusi daerah harus menjadi bagian sumber keuangan terbesar, yang didukung oleh kebijakan perimbangan keuangan Pusat dan Daerah sebagai prasyarat mendasar dalam sistem pemerintahan negara.

Sejalan dengan pemberian urusan kepada daerah termasuk sumber keuangannya, maka dalam bunyi pasal 79 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 dicantumkan sumber-sumber pendapatan asli daerah yaitu:

- a. Pendapatan Asli Daerah yaitu :
 - 1. Hasil pajak daerah
 - 2. Hasil retribusi daerah
 - 3. Hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah dan
 - 4. Lain-lain pendapatan daerah yang lain
- b. Dana perimbangan
- c. Pinjaman daerah
- d. Lain-lain pendapatan daerah yang sah

Melalui penggalian dan peningkatan pendapatan asli daerah diharapkan pemerintah daerah juga mampu meningkatkan kemampuannya dalam penyelenggaraan urusan daerah.

Wacana pendaerahan PBB sebenarnya sudah bergulir sejak tahun 60-an, ketika masa Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) masih dalam lingkup Direktorat Jenderal Moneter (Undang-undang BPHTB belum lahir). Namun karena kondisinya kurang kondusif, wacana tersebut terus menjadi wacana sampai dengan berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Berdasarkan Undang-undang ini, Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) yang sebelumnya merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat dilimpahkan pengelolaannya kepada pemerintah daerah.

Sebagaimana diketahui bahwa PBB yang dikelola oleh pemerintah pusat terbagi atas 5 (lima) sektor yaitu Sektor Perdesaan, Perkotaan, Perkebunan, Perhutanan/Kehutanan, dan Pertambangan. Namun dari ke 5 sektor tersebut, berdasarkan UU PDRD, yang dilimpahkan pengelolaannya kepada pemerintah daerah hanya PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan saja (disingkat PBB P2).

Pemungutan PBB-P2 dapat dipungut oleh daerah mulai tanggal 1 Januari 2011. Pelimpahan pengelolaan PBB P2 kepada pemerintah daerah paling lambat tanggal 1 Januari 2014, (pasal 182 ayat (1) UU PDRD). DKI Jakarta mulai memungut PBB-P2 ini terhitung mulai tanggal 1 Januari 2013.

Perbedaan yang cukup signifikan antara undang-undang pajak daerah yang lama yaitu UU nomor 18 Tahun 1997 dan undang-undang pajak daerah yang baru antara lain, dibatasinya jenis pajak daerah yang dapat dipungut oleh daerah, ditingkatkannya pengawasan atas pemungutan pajak daerah, serta dipertegasnya pengelolaan pendapatan dari pajak daerah. Dan sebagai kompensasi, kepada daerah diberikan kewenangan yang lebih besar di bidang perpajakan dalam bentuk kenaikan tarif maksimum, perluasan objek pajak dan pengalihan sebagian pajak pusat menjadi pajak daerah. Salah satunya adalah kebijakan yang menetapkan PBB-P2 menjadi pajak kabupaten dan kota. Pajak ini layak ditetapkan menjadi pajak daerah karena memenuhi kriteria suatu pajak daerah antara lain dari aspek lokalitas. Bahwa pajak ini mempunyai hubungan antara pembayaran pajak dan yang menikmati manfaat pajak.

Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 terdapat empat kebijakan baru (*new policy*) yang sekaligus menjadi tujuan pokok dari Undang-Undang tersebut, yaitu:

1. Memberikan kepastian mengenai jenis pungutan daerah (*closed list*);
2. Meningkatkan *local taxing power* melalui pemberian diskresi penetapan tarif yang lebih luas, peningkatan tarif maksimum untuk beberapa jenis pajak daerah, serta perluasan basis Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), baik melalui penambahan jenis PDRD baru maupun memperluas basis pungutan yang sudah ada;
3. Meningkatkan efektivitas pengawasan melalui pengawasan preventif dan korektif serta adanya sanksi bagi daerah yang melanggar; dan
4. Memperbaiki pengelolaan penerimaan PDRD dengan memperkenalkan sistem earmarking untuk beberapa jenis pajak daerah, serta memberikan insentif pemungutan bagi instansi pemungut PDRD dengan kinerja yang baik.

Berkaitan dengan penambahan jenis pajak daerah, dalam UU No. 28 Tahun 2009 terdapat beberapa jenis pajak daerah baru, yaitu pajak rokok untuk provinsi, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan (PBB) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebagai pajak kabupaten/kota. Dalam penelitian ini penulis akan

membahas pajak bumi dan bangunan (PBB) terkait dengan perubahannya menjadi pajak daerah.

Demikianlah bahwa eksistensi PBB tidak hanya penting sebagai sumber penerimaan daerah, tetapi juga strategis dan signifikan pengaruhnya terhadap berbagai aspek kegiatan dan kehidupan masyarakat. Seperti diketahui hampir semua kegiatan manusia berlangsung di atas bumi dan terkait dengan persoalan bumi dan bangunan. Oleh karena itu, segala sesuatu yang berkenaan dengannya sangat sensitif bagi masyarakat.

Jakarta sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia, merupakan pusat perkantoran, perdagangan, pertokoan, jasa, dan hiburan, menjadikan Jakarta banyak terdapat pembangunan gedung-gedung bertingkat tinggi (pencakar langit) seperti *office building*, *apartemen*, *mall*, hotel berbintang, tempat rekreasi dan perumahan *elite*. Pembangunan tersebut disebabkan pula oleh pertumbuhan penduduk DKI Jakarta yg sangat cepat, saat ini sudah mencapai lebih kurang 10 juta dengan keluasan 656 km². Keberadaan bangunan dan gedung-gedung bertingkat serta pemanfaatan dan kebutuhan akan tanah yang cukup tinggi, sedangkan lahan tanah yang terbatas (*scarcity*), menimbulkan harga tanah per m² di DKI Jakarta meningkat dengan pesat. (Karmen Manurung : 2010).

Provinsi DKI Jakarta termasuk daerah dengan migrasi dalam jumlah yang cukup besar karena pengaruh daya tarik kota Jakarta sebagai pusat administrasi pemerintahan, ekonomi, keuangan, dan bisnis. Melalui Undang-undang Nomor 34 tahun 1999 tentang Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta, sebutan

Pemerintah Daerah berubah menjadi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dengan otonominya tetap berada ditingkat Provinsi dan bukan pada Wilayah Kota, selain itu wilayah DKI Jakarta dibagi menjadi enam wilayah yaitu lima wilayah Kotamadya dan satu wilayah Kabupaten administrasi Kepulauan Seribu. (Dinas Komunikasi, Informatika, dan Kehumasan Pemprov DKI Jakarta : 2009).

Tekanan ekonomi global cukup berpengaruh terhadap perekonomian DKI Jakarta namun demikian kemampuan domestik Jakarta masih mampu mendorong perekonomian Jakarta pada tahun 2009 hanya melambat menjadi 5,01%. Angka ini masih lebih cepat dibandingkan pertumbuhan nasional yang sebesar 4,59%. Meskipun hanya 5,01% namun pertumbuhan yang dicapai masih bisa dikategorikan sangat baik sehingga masih dapat mendorong peningkatan pendapatan daerah. Secara total, pendapatan daerah tahun 2009 meningkat sebesar Rp42,90 milyar atau naik sebesar 0,22% dibandingkan tahun 2008. Fokus kebijakan ekonomi makro DKI Jakarta tahun 2011-2012 adalah pemantapan pertumbuhan ekonomi dengan tujuan utama menciptakan kesempatan kerja, mengurangi penduduk miskin, meningkatkan mutu pelayanan publik, dan mengelola migrasi masuk. Adanya situasi keterbatasan keuangan negara dalam pembiayaan pembangunan daerah berimplikasi luas terhadap perekonomian daerah. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dituntut mampu meningkatkan PAD dan meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pengelolaan keuangan daerah.

(Rencana Kerja Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta : 2010).

Kota Administrasi Jakarta Barat mempunyai luas wilayah 12.615,14 Ha, terdiri dari delapan (8) kecamatan dan lima puluh enam (56) kelurahan lima ratus enam puluh delapan (568) Rukun Warga dan enam ribu dua ratus dua Rukun Tetangga.

Kecamatan Tambora merupakan wilayah terpadat di Jakarta Barat dengan total penduduk 213.677 jiwa dan tingkat kepadatan 39.496,67 jiwa per km persegi. Kecamatan Tambora sebagai salah satu wilayah di Kota Administrasi Jakarta Barat mempunyai luas wilayah 542,01 Ha, dibagi dalam 11 Kelurahan 96 RW dan 1.082 RT dengan jumlah Kepala Keluarga 52.297 KK, dan jumlah penduduk 218.713 jiwa.

Mobilitas penduduk wilayah Kecamatan Tambora sangat tinggi, walaupun wilayah Kecamatan Tambora terkenal dengan sebutan wilayah kumuh, tetapi semua program pembangunan baik fisik maupun non fisik dapat dilaksanakan dengan baik, hal ini dibuktikan dengan banyaknya prestasi yang diraih oleh Kecamatan Tambora, salah satunya yaitu menduduki peringkat pertama selama dua tahun berturut-turut dalam rangka penerimaan PBB di wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat Tahun 2011 dan tahun 2012.

Dengan segala karakteristik yang dimiliki oleh Provinsi DKI Jakarta khususnya di Kecamatan Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat, membuat penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul :

“PENGARUH NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DAN JUMLAH WAJIB PAJAK (WP) TERHADAP KEPATUHAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT”.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk memperjelas kajian yang akan dianalisa dan yang telah diuraikan sebelumnya, yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah terdapat pengaruh antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Tambora?
2. Apakah terdapat pengaruh antara Jumlah Wajib Pajak (WP) dengan Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Tambora?
3. Apakah terdapat pengaruh antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Jumlah Wajib Pajak (WP) dengan Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Tambora?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Tambora.

2. Untuk mengetahui pengaruh Jumlah Wajib Pajak (WP) terhadap Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Tambora.
3. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Jumlah Wajib Pajak (WP) terhadap Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Tambora.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat/kontribusi utama dari penelitian ini adalah :

- a. Bagi Akademis (Ilmu Pengetahuan)

Menambah pemahaman akademisi mengenai faktor-faktor yang berpengaruh dalam penerimaan PBB, kebijakan dalam mengoptimalkan penerimaan PBB, mengetahui besarnya kontribusi kenaikan NJOP dan jumlah WP bagi peningkatan penerimaan PBB, serta memberikan kontribusi dan sumber pemikiran baru guna menambah pengetahuan di bidang ilmu pemerintahan daerah khususnya mengenai pajak daerah (PBB).
- b. Bagi Pemerintah

Dapat memberi masukan atau informasi bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta khususnya Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) Tambora sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan atau kebijakan pada masa yang akan datang dalam rangka menyusun

rencana strategis peningkatan PBB khususnya di daerah Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat.

c. Bagi Masyarakat Umum

Dapat memberi informasi mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta sistem pemungutannya, juga masyarakat dapat mengetahui pengaruh dari kenaikan NJOP dan WP terhadap PBB yang diterima Kecamatan Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat.