

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Berubahnya fungsi Kecamatan Soreang menjadi ibukota Kabupaten Bandung mempengaruhi skema pertumbuhan pembangunan yang ada di wilayah tersebut. Hal ini berkaitan erat dengan upaya di dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat Kecamatan Soreang khususnya dan Kabupaten Bandung pada umumnya.

Perubahan fungsi lahan yang terjadi tidak lain merupakan perubahan fungsi dari kegiatan awalnya sebagai pertanian menjadi kegiatan bisnis dan perdagangan. Selain itu, tumbuh pula pemukiman-pemukiman warga, baik itu perumahan skala kecil, sedang atau bahkan besar, serta tidak sedikit pula pemukiman warga yang berkembang begitu saja dengan sendirinya.

Hal ini mengakibatkan lahan menjadi sesuatu hal yang eksklusif. Ketika lahan menjadi eksklusif, maka harga akan lahan itu sendiri menjadi tinggi. Tidak jarang harga yang ditetapkan oleh warga pemilik lahan melebihi harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Pemerintah mengatur hal-hal yang berkaitan dengan Otonomi Daerah. Kebijakan pemerintah tersebut diwujudkan dalam 2 (dua) Undang-undang yaitu Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Menurut Koswara (2001:183 sebagaimana dikutip dalam buku Pajak Properti di Indonesia. Suharno, S.H.,MPM), terwujudnya pelaksanaan otonomi daerah secara efektif dan efisien akan sangat tergantung pada tersedianya sumber daya pendukungnya. Sumber daya pendukung ini merupakan faktor eksternal yang mempengaruhi pelaksanaan otonomi daerah, baik yang bersumber dari kebijaksanaan pemerintah pusat (berupa kebijaksanaan pajak, retribusi daerah, sumbangan dan bantuan pusat) maupun yang berasal dari potensi daerah (berwujud peran serta masyarakat dan potensi ekonomi daerah).

Pelaksanaan otonomi daerah sebagaimana yang diatur dalam UU. No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan UU. No. 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah akan sangat menentukan kesinambungan pembangunan yang merata dan berkeadilan. Pilihan otonomi merupakan jawaban atas masalah sentralisasi perencanaan dan pengelolaan sumberdaya

pembangunan yang terbukti tidak mendorong prakarsa, pengembangan potensi sumberdaya manusia dan sumberdaya ekonomi setempat serta partisipasi masyarakat.

Konsekuensinya di satu sisi pemerintah daerah kini dituntut untuk menggali dan meningkatkan sumber-sumber pendapatannya, dan di sisi lain pemerintah pusat tidak boleh lagi dominan dan menjadi faktor segala-galanya dalam pembangunan daerah, misalnya dalam menentukan jumlah dan alokasinya. Kemampuan Daerah dalam menggali sumber-sumber penerimaan yang independen, misalnya pajak dan retribusi daerah akan sangat menentukan mereka dalam menjalankan fungsinya itu.

Berdasarkan data yang diterima dari Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Bandung sampai pada akhir tahun 2005 tercatat bahwa penerimaan sektor pajak bumi dan bangunan Kawasan Perkotaan di Kecamatan Soreang 46,51% saja atau sekitar Rp. 257.897.801,- saja dari total target penerimaan sebesar Rp. 482.169.566,-. Rendahnya penerimaan sektor PBB Kecamatan Soreang berimbas kepada rendahnya pembagian Dana Perimbangan pusat dari sektor ini. Berdasarkan data yang diterima dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung diketahui bahwa target penerimaan untuk Dana Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak pada tahun anggaran 2005 adalah sebesar Rp. 98.524.147.930,-. dengan realisasi penerimaan sebesar Rp. 81.658.935.500,- oleh karena itu perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan rendahnya penerimaan Sektor Pajak Bumi dan Bangunan di Kawasan Perkotaan Kecamatan Soreang.

Di dalam mencari tahu hal faktor-faktor yang menyebabkan rendahnya penerimaan sektor pajak bumi dan bangunan penulis berupaya mencari tahu dengan mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penetapan nilai pajak bumi dan bangunan itu sendiri. Karena berdasar kepada Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 pada BAB III disebutkan bahwa subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Sebagaimana telah disebutkan di atas maka dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib menurut Undang-undang.

Seperti telah diketahui bahwa variabel-variabel yang dijadikan ukuran untuk menentukan besaran penetapan Nilai Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang sebagaimana tercantum di dalam Surat Penilaian Objek Pajak (SPOP) adalah Nilai Bumi, Nilai Bangunan, dan kemampuan individu (subjek pajak). Sedangkan variabel-

variabel yang mempengaruhi keberhasilan penerimaan sektor Pajak Bumi dan Bangunan tidak terlepas dari peran para pihak yang terkait diantaranya peran pemerintah selaku perumus kebijakan, peran para penilai dan penagih, serta peran masyarakat selaku wajib pajak yang bersangkutan.

Mengingat Kota Soreang merupakan ibukota Kabupaten Bandung maka Soreang seharusnya menjadi contoh bagi kecamatan-kecamatan lainnya di lingkup Kabupaten Bandung yang seharusnya memberikan proporsi penerimaan PBB yang cukup besar.

1.2 Perumusan Persoalan

Kota Soreang merupakan ibu kota Kabupaten Bandung, dimana seluruh kegiatan pemerintahan kabupaten bandung berpusat di kecamatan tersebut. Sebagai ibu kota kabupaten sudah barang tentu pembangunan fisik menjadi prioritas utama bagi kecamatan tersebut. Hal ini menjadi suatu tarikan alamiah bagi para pengembang untuk mengembangkan usahanya di kecamatan tersebut. Sehingga tercipta suatu pola pembangunan yang sangat cepat yang pada akhirnya menarik penduduk untuk datang ke kecamatan ini.

Dengan luas lahan tercatat sebesar 1.678 Ha dengan luas lahan terbangun \pm 23,56% dan sisanya berupa sawah, ladang, dan kebun (76,44%) serta ditunjang pergerakan pembangunan yang sangat pesat, maka potensi penerimaan sektor Pajak Bumi maupun Pajak Bangunan sangatlah besar. Besarnya potensi tersebut dikarenakan pergerakan investasi pembangunan yang diramalkan akan bergerak ke kota-kota pinggiran diluar bandung, serta mengingat bahwa kecamatan soreang sebagai ibukota Kabupaten Bandung yang sudah barang tentu perkembangan pembangunan menjadi sektor yang paling diutamakan untuk dijadikan percontohan bagi wilayah-wilayah yang berada di lingkup Pemerintahan Kabupaten Bandung.

Rendahnya penerimaan sektor Pajak Bumi dan Bangunan Kawasan Perkotaan di Kecamatan Soreang yang hanya sekitar 46,51% pada akhir tahun 2005 akan menghambat perkembangan itu sendiri, mengingat bahwa penerimaan dari sektor yang satu ini menjadi sangat penting ketika otonomi daerah yang telah dijalankan sejak tahun 2001. Penerimaan sektor Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu penerimaan daerah guna melakukan pembangunan dan menjadi salah satu sumber penerimaan daerah yang sangat vital.

Rendahnya penerimaan sektor Pajak Bumi dan Bangunan di Kawasan Perkotaan Kecamatan Soreang menimbulkan suatu pertanyaan akan faktor-faktor yang menyebabkan rendahnya Penerimaan Sektor Pajak Bumi dan Bangunan di Kawasan ini.

Berdasarkan persoalan di atas maka dapat munculah suatu pertanyaan penelitian dalam studi ini yaitu sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apakah yang paling berpengaruh terhadap peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kawasan Perkotaan Kecamatan Soreang ?
2. Upaya apa yang bisa dilakukan untuk meningkatkan penerimaan Sektor Pajak Bumi dan Bangunan di Kawasan Perkotaan Kecamatan Soreang berdasarkan faktor yang berpengaruh ?

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan Latar Belakang di atas maka tujuan dan sasaran yang ingin dicapai di dalam penelitian ini adalah :

- Mengenal faktor penyebab dari rendahnya penerimaan Sektor Pajak Bumi dan Bangunan di Kawasan Perkotaan Kecamatan Soreang berdasarkan variabel-variabel yang berpengaruh terhadap peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Memberikan suatu gambaran akan upaya yang dapat dilakukan guna meningkatkan Penerimaan Sektor Pajak Bumi dan Bangunan guna menambah kemampuan Kas Daerah.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Adapun sasaran dari penelitian ini adalah melakukan suatu analisis lebih lanjut mengenai faktor yang berpengaruh terhadap penetapan nilai pajak properti, melalui

- Memperoleh faktor-faktor yang berpengaruh terhadap peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah studi berdasarkan karakteristik yang ada.
- Mengidentifikasi karakteristik penduduk sebagai subjek pajak, sebagai upaya untuk melihat tingkat kemampuan bayar subjek pajak
- Mengidentifikasi objek pajak berdasarkan lokasi untuk menentukan besaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dibebankan.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penulisan ini meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi :

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah studi untuk penulisan ini adalah Wilayah Kecamatan Soreang. Walaupun demikian karena aspek kajian meliputi pula keberadaan wilayah Kabupaten Bandung, maka untuk wilayah kajian dibatasi hanya meliputi kawasan perkotaan di kecamatan Soreang. Penentuan Kawasan Perkotaan ini didasarkan kepada pembagian kawasan yang terdapat di dalam RDTR Kawasan Kota Soreang Tahun 2001 dan pembagian daerah penagihan Pajak Bumi dan Bangunan yang membagi ke dalam kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan. Adapun Kawasan Perkotaan di Kecamatan Soreang meliputi 7 Desa antara lain :

- Desa Kramat Mulya
- Desa Padasuka
- Desa Pamekaran
- Desa Soreang
- Desa Sadu
- Desa Panyirapan
- Desa Kopo

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.1**

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang Lingkup Materi yang dibahas dalam penulisan ini adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap peningkatan penerimaan Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Kawasan Perkotaan di Kecamatan Soreang yang didasarkan kepada variabel-variabel yang mempengaruhinya serta kemungkinan untuk memberikan suatu Usulan Bagi Peningkatan Penerimaan Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Guna Menambah Kemampuan Pembiayaan Daerah Di Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung. Seperti yang diketahui bahwasannya keberhasilan penarikan pajak Bumi dan Bangunan tidak terlepas dari hal-hal antara lain :

1. Penerimaan
2. Pengelolaan Administrasi
3. Wewenang Perumusan Kebijakan

Selain itu pula terkait di dalamnya baik secara langsung maupun tidak langsung mengenai karakteristik penduduk, harga lahan yang berlaku, tahapan penentuan NJOP sebagai salah satu dasar penetapan nilai pajak bumi dan bangunan, dan kriteria yang ada saat ini berdasarkan kebijakan dan aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan berdasarkan ekstrak teori.

1.5 Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah :

1.5.1 Metode pendekatan

Mengacu pada tujuan studi sebelumnya maka dirumuskan metode pendekatan studi guna melihat permasalahan secara jelas. Adapun pendekatan yang dilakukan adalah :

- Mencari tahu variabel-variabel yang berpengaruh terhadap tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan melalui wawancara dengan pihak terkait.
- Melihat sejarah diberlakukannya Pajak Sektor Pajak Bumi dan Bangunan
- Melihat fungsi-fungsi, asas-asas, prinsip-prinsip Pajak Bumi dan Bangunan serta penetapan Kriteria Penetapan Nilai Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan ketentuan yang ada.
- Mengetahui permasalahan apakah yang paling berpengaruh terhadap rendahnya penerimaan sektor Pajak Bumi dan Bangunan
- Kemungkinan saran dan rekomendasi untuk mengatasi permasalahan yang ada.

1.5.2 Metode Pengumpulan Data

Dalam melihat faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penetapan Nilai Pajak Bumi dan Bangunan, pengumpulan data dilakukan dengan melakukan metoda pengumpulan sebagai berikut :

- Pengumpulan data primer didapatkan dengan pengamatan secara visual di desa-desa yang termasuk ke dalam lingkup Kawasan Perkotaan di Kecamatan soreang, sebagai sample dengan teknik dokumentasi dan beberapa wawancara dengan pihak-pihak terkait untuk mengumpulkan variabel-variabel yang berpengaruh.
- Pengumpulan data sekunder, yaitu berasal dari literatur-literatur dan data-data dari instansi terkait antara lain peraturan-peraturan, demografi, jenis penggunaan lahan, harga lahan yang berlaku, nilai jual yang ditetapkan, termasuk penerapannya dilapangan.

1.5.3 Metode Analisis

Metoda analisis yang dilakukan dalam studi ini meliputi analisis kualitatif untuk menganalisis kebijakan penetapan Nilai Jual Objek Pajak, serta analisis kuantitatif untuk menganalisis tingkat pengaruh nilai jual objek pajak itu sendiri terhadap harga lahan yang berlaku.

a. Analisis Kualitatif

Metoda deskriptif dalam studi ini mempelajari norma-norma atau standar-standar, sehingga penelitian deskriptif ini juga disebut survey normatif. Dalam metoda deskriptif dapat diteliti masalah normatif bersamaan dengan masalah status dan sekaligus membuat perbandingan antara fenomena. Studi ini demikian disebut sebagai studi atau penelitian deskriptif.

Metoda analisis deskriptif dilakukan dengan tujuan menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu (Siregar, 1988).

Studi menggunakan metoda analisis deskriptif, yaitu suatu metoda yang meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis antar fenomena yang diselidiki (Tjokroamidjoyo, 1990)

Kajian tentang kebijakan melalui pendekatan aspek hukum dalam penelitian deskriptif termasuk ke dalam jenis studi kasus, karena penelitian dilakukan secara terperinci dalam kurun waktu tertentu melalui tahapan identifikasi semua variabel penting yang mempunyai hubungan dengan kriteria penetapan nilai Pajak Properti.

Metoda deskriptif yang dilakukan yaitu dengan mempelajari peraturan-peraturan penetapan Nilai Pajak Properti yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Selain teori-teori tentang kebijakan untuk membuat gambaran umum tentang karakteristik, situasi, kejadian secara detail tentang faktor-faktor yang berengaruh terhadap penetapan Nilai Pajak Properti. Model yang digunakan dalam analisis kebijakan ini adalah model verbal, yang disajikan dalam bahasa sehari-hari dan tidak dalam bahasa logika, simbolis dan matematika. Model tersebut bersandar pada pertimbangan-pertimbangan yang masuk akal dalam membuat atau mengajukan saran (rekomendasi).

Kriteria evaluasi yang ditetapkan diperoleh dari : Review studi-studi yang pernah dilakukan (Purbani, 1997) yang berhubungan dengan kinerja Kriteria penetapan Nilai

Pajak Properti, serta studi pustaka tentang beberapa pendapat para ahli dari Undang-undang perpajakan yang berhubungan dengan teori dan kriteria penetapan suatu kebijakan dalam hal ini kriteria penetapan nilai pajak properti.

Penggunaan analisis kualitatif pada studi ini cukup dominan karena penilaian terhadap peraturan-peraturan dalam menentukan kriteria penetapan nilai pajak properti tidak hanya dapat mengandalkan angka-angka tetapi perlu memahami apa yang terjadi sebenarnya dengan orang-orang yang terlibat langsung.

b. Analisis Kuantitatif

- Analisis Pendekatan Biaya

Penilaian untuk keperluan PBB yang merupakan kegiatan menghitung nilai jual bumi dan atau bangunan dalam rangka melakukan pembagian beban Pajak Bumi dan Bangunan secara merata dan seadil mungkin berdasarkan karakteristik objek pajak dan sesuai dengan nilai jualnya.

Pendekatan Penilaian melalui :

1. Pendekatan Data
2. Pendekatan Biaya
3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Analisis penetapan nilai jual objek pajak berdasarkan nilai pasar wajar bangunan yaitu dengan melalui Nilai Jual Kena Pajak Progresif yang besarnya selektif Berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Untuk menghitung besarnya pajak terutang perlu ditetapkan Nilai Jual Kena Pajak, yaitu suatu persentase tertentu yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak. (PP No. 25 Tahun 2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan).

Tarif yang digunakan adalah sama atau sebesar 0,5%. NJOPTKP ditetapkan secara regional setinggi-tingginya adalah Rp. 12 juta untuk setiap wajib pajak. Dan apabila wajib pajak memiliki lebih dari satu objek pajak, maka hanya dikenakan kepada objek pajak yang mempunyai NJOP terbesar. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sebesar minimum 20% dan maksimum 100% dari NJOP. Berdasarkan PP No. 25 Tahun 2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan, NJKP 40% digunakan untuk setiap sektor kecuali untuk sektor

pertambahan 20% dan sektor pedesaan/perkotaan yang NJOP-nya di bawah Rp 1 milyar.

Alasannya adalah karena Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak kekayaan yang lebih besar pula daripada individu berpenghasilan rendah.

- Analisis Faktor

Analisis faktor adalah teknik statistik yang digunakan untuk mengidentifikasi sejumlah kecil faktor yang dapat mewakili hubungan antar sejumlah banyak variabel yang saling berhubungan. Analisis faktor merupakan teknik reduksi data yang digunakan untuk mengubah (menyederhanakan) sejumlah variabel yang saling berkorelasi menjadi kelompok-kelompok variabel yang lebih kecil, yang disebut sebagai faktor. Melalui prosedur analisis faktor penggantian informasi dihilangkan dengan cara membentuk kelompok-kelompok variabel dari data semula tanpa membuang informasi yang lama sehingga memudahkan dalam interpretasi dan analisis lanjutan.

Tujuan analisis faktor adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang tidak secara langsung teramati berdasarkan sejumlah variabel yang teramati.

Adapun fungsi umum analisis faktor antara lain adalah :

- Mereduksi jumlah variabel yang banyak untuk pengolahan data selanjutnya dengan mempertahankan sebanyak mungkin informasi awal yang terkandung dalam variabel.
- Memberikan perbedaan kualitatif dan kuantitatif data, misalnya mengenai jumlah dan karakter dimensi yang mendasari variasi sejumlah variabel.
- Digunakan untuk menguji hipotesis tentang perbedaan kualitatif dan kuantitatif yang terdapat di dalam data.

Analisis faktor pada prinsipnya berusaha mengidentifikasi struktur tersembunyi yang terdapat dalam sejumlah variabel yang diamati. Asumsi dasar analisis faktor adalah bahwa sejumlah dimensi atau faktor yang tersembunyi dapat digunakan untuk menjelaskan suatu fenomena yang kompleks. Dengan menggunakan analisis faktor, diharapkan akan terbentuk sesedikit mungkin faktor yang menerangkan hubungan korelasi antara variabel. Selain itu, diharapkan bahwa faktor yang terbentuk, memiliki arti yang dalam, sehingga dapat dikatakan bahwa solusi analisis faktor yang bagus adalah bila hasilnya sederhana dan dapat diinterpretasikan.

c. Kerangka Pemikiran Studi

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini meliputi :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dijelaskan tentang latar belakang Penulisan, perumusan persoalan, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian, lokasi dan sistematika penulisan laporan penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dijelaskan teori-teori yang berkaitan dengan kasus yang diteliti. Dalam hal ini teori-teori yang berkenaan dengan penggunaan dan pemanfaatan lahan perkotaan serta teori-teori yang berkaitan dengan pajak khususnya konsep-konsep dasar penentuan Nilai Pajak Bumi dan Bangunan serta Peraturan-peraturan yang berlaku.

BAB III POTENSI DAN REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KAWASAN PERKOTAAN KECAMATAN SOREANG KABUPATEN BANDUNG

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai tinjauan terhadap profil dan penerimaan sektor pajak bumi dan bangunan kawasan perkotaan di kecamatan soreang serta karakteristik dan perkiraan potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di daerah studi.

BAB IV ANALISIS FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PENINGKATAN PENERIMAAN SEKTOR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KAWASAN PERKOTAAN KECAMATAN SOREANG

Dalam bab ini berisikan mengenai analisis pola penggunaan lahan, analisis faktor-faktor yang mempengaruhi peningkatan penerimaan pajak bumi dan bangunan berdasarkan variabel-variabel yang telah ditentukan sebelumnya, di mana variabel-variabel tersebut di dapat setelah melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten terhadap keberhasilan penerimaan sektor Pajak Bumi dan Bangunan

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Dalam bab ini berisikan kesimpulan yang merupakan hasil akhir dari analisis dan rekomendasi sebagai tanggapan terhadap hasil studi

