

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan Pasal 6 ayat 1 dalam UU RI No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, disebutkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. NJOP tersebut ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. Prosedur untuk menentukan NJOP diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.533/PJ/2000 yang telah diubah dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.115/PJ/2002. NJOP yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, seharusnya sesuai dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila NJOP tidak sesuai dengan NIR, maka NIR yang seharusnya dapat mewakili nilai tanah, tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tertentu. Maka dari itu, pemerintah mewajibkan pendataan NJOP di tiap daerah agar kesesuaiannya dengan NIR yang berlaku di daerah tersebut dapat dievaluasi. Dengan adanya pemetaan NJOP akan mempermudah dalam menentukan pengenaan pajak suatu objek.

Berau merupakan salah satu kabupaten di propinsi Kalimantan Timur yang memiliki kepadatan penduduk yang cukup tinggi dibanding dengan beberapa kabupaten di propinsi Kalimantan Timur yang memiliki luas daerah yang relatif sama, hal ini juga ditandai oleh pertumbuhan penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya. Pada tahun 2017 jumlah penduduk Kabupaten Berau sebanyak 118.581 jiwa, tahun 2018 meningkat menjadi 226.509 jiwa dan pada tahun 2019 jumlah penduduk meningkat menjadi 232.287 jiwa (BPS Kabupaten Berau). Peningkatan jumlah penduduk di Kabupaten Berau berpengaruh terhadap jumlah kebutuhan tempat tinggal maupun jenis bangunan lainnya, dan dengan adanya jenis pembangunan yang variatif, maka akan mempengaruhi NJOP tiap objek pajak. Kelurahan Karang Ambun yang merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, memiliki peningkatan jumlah bangunan yang tinggi karena letaknya yang berada di tengah kota. Dengan banyaknya bangunan perumahan dan jenis bangunan lainnya di daerah tersebut, di perlukan pemetaan NJOP yang dapat mempermudah pekerjaan pemerintah dalam pendataan hak milik atas tanah dan mempermudah dalam menentukan pengenaan PBB masyarakat setempat. Sedangkan untuk masyarakat, pemetaan NJOP akan sangat membantu masyarakat dalam memperjelas

kepemilikan lahannya dan tanggungan pajak miliknya sesuai dengan aset yang dimiliki, sehingga pemerintah juga dapat memberikan kejelasan dan jaminan hukum atas kepemilikan aset tersebut. Selain itu, dengan adanya pemetaan NJOP maka dapat diketahui NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah dan NJOP aktual, agar kedua data NJOP tersebut dapat disesuaikan sehingga dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan guna meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).

Dengan adanya perkembangan kebutuhan informasi data spasial terkait pertanahan seperti ini, maka muncul terobosan-terobosan baru dalam bidang teknologi yang dapat membantu pekerjaan dan membuat pekerjaan jauh lebih mudah, seperti penggunaan teknologi SIG (Sistem Informasi Geografis) dan citra satelit yang dapat digunakan untuk keperluan pemetaan NJOP suatu wilayah. Dengan teknologi-teknologi ini memungkinkan terciptanya sistem informasi pertanahan yang lebih efisien, aktual dan akurat yang dapat membantu pekerjaan dalam bidang survey dan pemetaan lahan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Berapa besar nilai NJOP bumi di Kelurahan Karang Ambun?
2. Bagaimana kecenderungan harga NJOP bumi di Kelurahan Karang Ambun antara nilai aktual dengan data Bapenda (Badan Pendapatan Daerah)?

1.3 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui nilai NJOP bumi di Kelurahan Karang Ambun
2. Mengetahui deviasi harga NJOP bumi di Kelurahan Karang Ambun antara nilai aktual dengan data Bapenda

1.4 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan, penelitian ini hanya memfokuskan pada sebagian daerah yang ada di Kelurahan Karang Ambun, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau. Lokasi kajian hanya mencakup sebagian Kelurahan Karang Ambun karena keterwakilan data yang diambil telah merepresentasikan kondisi populasi data dimaksud sehingga dengan metode ini dapat mencerminkan kondisi keseluruhan daerah penelitian.

Penelitian ini menitikberatkan pada proses pembuatan peta estimasi NJOP warga setempat dengan menggunakan metode skoring dalam menentukan klasifikasi nilai NJOP bumi. Dalam penelitian ini, untuk metode perhitungan NJOP maupun PBB tidak akan dibahas. Hasil akhir dari penelitian ini berupa peta estimasi NJOP sebagian wilayah Karang Ambun yang dibuat berdasarkan data foto udara Kelurahan Karang Ambun tahun 2020 yang didigitasi kemudian dianalisis berdasarkan unsur-unsur spasialnya agar memperoleh skor akhir objek pajak

1.5 Manfaat

1.5.1 Mahasiswa

Penelitian ini merupakan sarana bagi mahasiswa untuk menerapkan ilmu yang diperoleh selama kuliah, serta dapat membandingkan teori dan praktek. Melalui penelitian ini mahasiswa juga dapat mengetahui serta mempelajari fenomena yang terjadi dimasyarakat.

1.5.2 Pemerintah

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dalam evaluasi penentuan NJOP dan penentuan dasar perhitungan nilai pajak bumi dan bangunan (PBB) sehingga dapat dijadikan sebagai referensi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD)

1.5.3 Pihak lain

Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai bahan bacaan yang bermanfaat dan dapat membantu peneliti-peneliti lain dibidang yang sama.