

**STUDI MEKANISME PENETAPAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK
BUMI PADA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
KOTA BANJARNEGARA**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh :

**WAHYU KUSNO WIBOWO
L4D 000 106**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

**STUDI MEKANISME PENETAPAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK
BUMI PADA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
KOTA BANJARNEGARA**

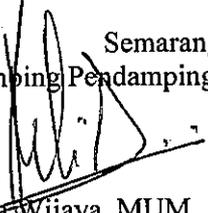
Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

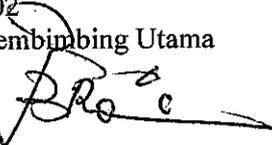
Oleh :

WAHYU KUSNO WIBOWO
L4D000106

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
...Tanggal
25 Nopember 2002
Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

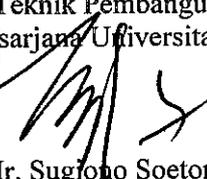
Semarang, Nopember 2002
Pembimbing Pendamping Pembimbing Utama


Ir. Holi Bina Wijaya, MUM


PM. Brotosunaryo, SE, MSP



Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro


Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka

Semarang, 25 Nopember 2002



WAHYU KUSNO WIBOWO
NIM L4D 000 106

Siapa ingin meraih dunia, harus menggunakan ilmu
Siapa ingin meraih akhirat, harus menggunakan ilmu
Siapa ingin meraih keduanya, harus menggunakan ilmu
(Hadis)

Tesis ini ku persembahkan :

Orang-orang yang telah berjasa kepada penulis terutama kedua orang tua, isteri dan putera puteri tersayang

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis panjatkan puji syukur alhamdulillah kehadirat Allah SWT yang telah memberikan taufik dan hidayah serta atas perkenan Nya maka penulisan Tesis dengan judul Studi Mekanisme Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan Kota Banjarnegara dapat diselesaikan.

Semua proses yang dijalani mulai dari penulisan tesis, bimbingan, pembahasan hingga ujian akhir tesis bertujuan untuk menuju kesempurnaan tesis ini. Namun harus diakui dan disadari bahwa kesempurnaan itu hanya milik Tuhan yang Maha Pencipta .

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa penulisan tesis ini tidak terlepas dar bimbingan, arahan, bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan yang baik ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan rasa hormat, terutama kepada :

1. Bapak Bupati Banjarnegara, yang telah memberikan ijin, kesempatan, dukungan moril dan materil sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini
2. Ketua Central Project Coordination Office – Capacity Building in Urban Infrastructure Management yang telah memberikan bantuan biaya selama pelaksanaan studi
3. Bapak PM Brotosunaryo, SE, MSP selaku Pembimbing Utama dan Bapak Ir. Holi Bina Wijaya, MUM selaku Pembimbing Pendamping yang telah membimbing dan memberi arahan tanpa mengenal lelah sejak penulisan tesis, pembahasan hingga ujian akhir yang menyatakan persetujuan atas tesis ini.
4. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP dan Bapak Samsul Ma'arif, SP, MT masing-masing selaku pembahas dan penguji yang telah memberikan masukan dan penyempurnaan selama dilaksanakannya pembahasan dan ujian akhir.
5. Bapak Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, yang telah memberikan dorongan dan semangat dalam penulisan tesis ini
6. Semua staf pengajar Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Program Pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan.
7. Pejabat dan staf di lingkungan Pemerintah Kabupaten Banjarnegara dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang telah memberikan data dan informasi yang sangat berguna sebagai bahan penulisan tesis ini.
8. Isteri tercinta (Wijanarti) dan putera-puteri tersayang (Hanif dan Atikah), dengan penuh kesabaran dalam mendukung penulis selama menempuh program studi.
9. Teman-teman mahasiswa CBUIM III (mas Poer, mas Agus, pak Arif, pak Beta, mas Haryo, pak Mus, mas Sulis, pak Bakti, pak Joko, mas Bambang, mbak Yus, mbak Erma, mbak Anik, mbak Kukuh, mbak Hani, mbak Nana, mbak Dwiki, mbak Puji dan mbak Indah) yang dengan kompak telah bekerja sama untuk mendapatkan bekal pengetahuan selama berlangsung proses belajar pada Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan Tesis ini.

Semoga amal dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis akan mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT amin. Akhirnya penulis mengharapkan saran dan masukan yang bermanfaat dari semua pihak demi menuju kesempurnaan tesis ini, semoga tesis ini dapat bermanfaat.

Semarang, 25 Nopember 2002

Wahyu Kusno wibowo

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan dan Sasaran Studi	6
1.3.1. Tujuan Studi.....	6
1.3.2. Sasaran Studi.....	6
1.4. Ruang Lingkup	6
1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah	6
1.4.2. Ruang Lingkup Substansial	7
1.5. Kerangka Pikir	10
1.6. Metode Penelitian	13
1.6.1 Konsep Penelitian	13
1.6.2 Langkah-langkah Penelitian	14
1.6.3. Metode Pengumpulan Data.....	15
1.6.3.1. Kebutuhan Data	15
1.6.3.2. Tahap Pengumpulan Data.....	16
1.6.3.3. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data.....	17
1.6.4. Teknik Analisis	18
1.6.5. Teknik sampling	23
1.7. Sistematika Pembahasan	24
BAB II TINJAUAN TEORI PAJAK BUMI BANGUNAN DAN GUNA LAHAN KOTA	27
2.1. Konsep Pajak Bumi dan Bangunan	27
2.1.1. Beberapa Pengertian dan Definnisi	27
2.1.2. Fungsi dan Prinsip Perpajakan.....	28
2.1.3. Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak	31
2.1.4. Dasar dan Pendekatan Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan.....	33
2.2. Fungsi Pemerintah Daerah dan Peranan Masyarakat dalam Penetapan Pajak Lahan.....	37
2.2.1. Fungsi dan Pembiayaan Pemerintah Daerah	37
2.2.2. Peranan Partisipasi Masyarakat	39

2.2.3.	Pelayanan Prima Kepada Masyarakat.....	40
2.2.4.	Kualitas Pelayanan Publik	43
2.3.	Teori Lahan Kota	43
2.3.1.	Penggunaan Lahan Kota	43
2.3.2.	Harga Lahan Kota	45
2.4.	Pengendalian Penggunaan Lahan Kota	50
2.4.1.	Pelaksanaan Pengendalian Guna Lahan	52
2.4.2.	Pengendalian Guna Lahan Dikaitkan dengan Kebijaksanaan Fiskal	56
2.5.	Kaitan Antara Harga dan Pajak Lahan Kota	60
2.6.	Rangkuman Teori	62
BAB III	GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA BANJARNEGARA	65
3.1.	Kondisi Umum Kota Banjarnegara.....	65
3.1.1.	Kondisi Fisik	65
3.1.2.	Kependudukan	65
3.1.3.	Kondisi Guna Lahan	67
3.2.	Kondisi Prasarana dan Sarana Perkotaan di Kota Banjarnegara	70
3.3.	Mekanisme Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Kondisi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pembiayaan Pembangunan	73
3.3.1.	Kelembagaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	73
3.3.2.	Mekanisme Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi	76
3.3.3.	Harga Lahan Perkotaan di Kota Banjarnegara	79
3.3.4.	Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pembiayaan Pembangunan	84
3.4.	Evaluasi Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan	84
BAB IV	ANALISIS DAN MEKANISME PENETAPAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI PADA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA BANJARNEGARA	86
4.1.	Mekanisme Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi	86
4.1.1.	Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi	86
4.1.2.	Dasar Pengenaan dan Cara Penentuan NJOP	93
4.2.	Analisis Harga Lahan di Kota Banjarnegara	98
4.2.1.	Penetapan NJOP Bumi dengan Harga Lahan di Masyarakat	98
4.2.2.	Hubungan antara Harga Lahan dengan Prasarana dan Sarana Perkotaan	99
4.2.3.	Hubungan antara Harga Lahan dengan Jarak dari Pusat Kota	102
4.2.4.	Hubungan antara Harga Lahan dengan Guna Lahan Kota ..	103
4.2.5.	Hubungan antara Harga Lahan dengan Periode Waktu.....	104
4.3.	Analisis Sistem Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi.....	105
4.3.1.	Sistem Pendataan Obyek Pajak.....	105
4.3.2.	Sistem Penilaian Obyek Pajak	107
4.3.3.	Sistem Penetapan Obyek Pajak.....	108

4.3.4. Kaitan Antara Harga Lahan dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi di Kota Banjarnegara.....	109
4.3.5. Pengenaan Pajak Lahan Kosong di Kota Banjarnegara	116
4.3.6. Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan	117
4.4. Mekanisme Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjarnegara	120
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	127
5.1. Kesimpulan	127
5.2. Rekomendasi	130
DAFTAR PUSTAKA	132
LAMPIRAN	135

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	: Kelurahan dan Desa yang Termasuk Kota Banjarnegara	7
TABEL I.2	: Teknik Analisis dan Kebutuhan Data	16
TABEL III.1	: Kepadatan Penduduk Kota Banjarnegara	68
TABEL III.2	: Luas Wilayah Terbangun Kota Banjarnegara	70
TABEL III.3	: Jumlah Obyek Pajak Bumi dan Bangunan	76
TABEL III.4	: Perbandingan antara Harga Lahan dan Penetapan NJOP Bumi di Kota Banjarnegara	83
TABEL III.5	: Kontribusi Penerimaan PBB Terhadap Biaya Pembangunan Kabupaten Banjarnegara	84
TABEL IV.1	: Formula Nilai Jual Bumi Perkebunan Tanaman Umur Panjang	95
TABEL IV.2	: Formula Nilai Jual Bumi Perkebunan Tanaman Umur Pendek	96
TABEL IV.3	: Formula Nilai Jual Bumi Usaha Bidang Pertambangan	97
TABEL IV.4	: Formula Nilai Jual Bumi Usaha Bidang Perhutanan	98
TABEL IV.5	: Hubungan Prasarana dan Sarana Perkotaan dengan Harga Lahan di Perumahan Korpri	100
TABEL IV.6	: Hubungan Prasarana dan Sarana Perkotaan dengan Harga Lahan di Perumahan Kalisemi	100
TABEL IV.7	: Analisa Regresi antara Harga Lahan dengan Prasarana dan Sarana Perkotaan Perumahan Korpri dan Kalisemi	101
TABEL IV.8	: Hubungan Jarak dari Pusat Kota dengan Harga Lahan di Perumahan Rejasa, Korpri dan Kalisemi	102
TABEL IV.9	: Hubungan Guna Lahan Perkotaan dengan Harga Lahan di Kota Banjarnegara	103
TABEL IV.10	: Hubungan Periode Waktu dengan Harga Lahan di Perumahan Limbangan Baru	104
TABEL IV.11	: Penetapan NJOP Bumi dan Harga Lahan Sepanjang Jalan Kalibenda	111
TABEL IV.12	: Penetapan NJOP Bumi dan Harga Lahan Perumahan Limbangan Baru Kelurahan Sokanandi	112
TABEL IV.13	: Penetapan NJOP Bumi dan Harga Lahan Perumahan Kalisemi	113

TABEL IV.14: Penetapan NJOP Bumi dan Harga Lahan Perumahan Korpri	113
TABEL IV.15: Penetapan NJOP Bumi dan Harga Lahan Perumahan Gayam Permai	114
TABEL IV.16: Penetapan NJOP Bumi dan Harga Lahan Sepanjang Jalan Rejasa	115
TABEL IV.17: Penetapan NJOP Bumi dan Harga Lahan Sepanjang Jalan Petambakan	115
TABEL IV.18: Data Tanah pada SPOP Berlaku dan SPOP Perubahan.....	121
TABEL IV.19: Proses dan Mekanisme Penetapan NJOP Bumi pada PBB	123

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1 : Peta Administrasi Wilayah Studi	8
GAMBAR 1.2 : Peta Administrasi Kabupaten Banjarnegara	9
GAMBAR 1.3 : Kerangka Pikir Studi Mekanisme NJOP Bumi PBB Kota Banjarnegara	12
GAMBAR 2.1 : Permintaan dan Penawaran Sebagai Pembentuk Harga Lahan Kota	46
GAMBAR 2.2 : Hubungan Antara Jarak Dari Pusat Kota Dengan Harga Lahan Dan Intensitas Pemanfaatan Lahan Kota	48
GAMBAR 2.3 : Model Penggunaan Lahan yang Dipengaruhi oleh Jarak dan Sewa Lahan	49
GAMBAR 2.4 : Pola Harga Lahan Perkotaan	50
GAMBAR 3.1 : Peta Administrasi Wilayah Studi	66
GAMBAR 3.2 : Peta Kepadatan Penduduk Kota Banjarnegara	68
GAMBAR 3.3 : Peta Rencana Tata Guna Lahan Kota Banjarnegara	72
GAMBAR 3.4 : Struktur Organisasi Kantor Pelayanan PBB Purbalingga	75
GAMBAR 3.5 : Prosedur Kerja Kantor Pelayanan PBB	78
GAMBAR 3.6 : Peta Harga Pasar Lahan Kota Banjarnegara	81
GAMBAR 3.7 : Peta NJOP Bumi Kota Banjarnegara	82
GAMBAR 4.1 : Hubungan Pajak Bumi Harga lahan, Harga Transaksi dan Variabel Penentu Harga Lahan Perkotaan.....	125
GAMBAR 4.2 : Pola Penetapan NJOP Bumi pada PBB Kota Banjarnegara Pajak Bumi dan Bangunan	126

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A	: Surat Pemberitahuan Obyek Pajak	135
LAMPIRAN B	: Usulan Perubahan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak.....	137
LAMPIRAN C	: Hasil Analisis SPSS Harga Transaksi dan NJOP Bumi.....	139
LAMPIRAN D	: Hasil Analisis SPSS antara Harga Lahan dan Prasarana dan Sarana Perkotaan Kota Banjarnegara	140
LAMPIRAN E	: Hasil Pendataan Harga Transaksi Tanah dan NJOP Bumi Kota Banjarnegara	147

ABSTRAK

Salah satu sumber penerimaan Daerah yang bersumber dari Dana Perimbangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah adalah bagian Daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kontribusi PBB terhadap pembiayaan pembangunan di Kabupaten Banjarnegara masih rendah, yaitu rata-rata sebesar 19 %. Proses pelaksanaan PBB meliputi : pendataan, penilaian, penetapan, penagihan dan keberatan, dan Bea Balik Nama Tanah dan Bangunan. Pengenaan PBB didasarkan pada Nilai Jual Obyek pajak (NJOP), sedangkan proses penetapan NJOP diawali dari kegiatan pendataan dan penilaian obyek pajak. Hasil pendataan dan penilaian digunakan sebagai dasar penetapan.

Permasalahan yang diangkat dalam studi ini adalah bahwa penetapan NJOP Bumi pada PBB di kota Banjarnegara belum mengacu harga pasar. Studi ini mempunyai tujuan mengkaji mekanisme penetapan NJOP Bumi yang berlaku, selanjutnya memberikan rekomendasi mekanisme penetapan NJOP Bumi yang sesuai harga pasar. Sedangkan sasaran studi yang akan dilakukan meliputi mengetahui mekanisme penetapan NJOP Bumi yang berlaku, menganalisis kemungkinan disusunnya mekanisme penetapan NJOP Bumi yang baru kemudian merekomendasikan sistem dan mekanisme penetapan NJOP Bumi baru yang dapat digunakan dan sesuai harga pasar di kota Banjarnegara.

Studi ini hanya difokuskan pada obyek bumi di kota Banjarnegara. Masyarakat yang menjadi obyek studi adalah wajib pajak yang telah melaksanakan transaksi jual beli tanah pada tahun 2001 sampai dengan bulan Juni 2002.

Analisis yang dilakukan adalah mengkaji mekanisme penetapan NJOP Bumi pada PBB yang berlaku di kota Banjarnegara apakah sudah mengacu kepada harga pasar yang berlaku di masyarakat, analisis besaran harga dalam NJOP Bumi terhadap harga pasar menggunakan analisis deskriptif dan variance dengan uji t. Sedangkan analisis hubungan harga lahan dengan (prasarana dan sarana kota, guna lahan, jarak dari pusat kota dan periode waktu) menggunakan analisis regresi dengan korelasi Pearson.

Hasil studi menunjukkan bahwa penetapan NJOP Bumi pada PBB yang berlaku di kota Banjarnegara belum sesuai harga pasar, sehingga diperlukan suatu sistem dan mekanisme penetapan yang dapat digunakan dan sesuai harga pasar. Selanjutnya studi ini memberikan rekomendasi sebagai berikut :

- a. Untuk mendapatkan data dasar NJOP Bumi diperlukan pendataan, penilaian dan penetapan yang melibatkan peran Daerah dan masyarakat secara aktif
- b. Penetapan NJOP Bumi selanjutnya menggunakan data dasar dikalikan besaran koefisien tertentu sesuai variabel harga lahan yang berupa kelengkapan prasarana dan sarana perkotaan dan/ atau berdasarkan harga transaksi lahan antara penjual dan pembeli
- c. Penetapan NJOP Bumi di daerah pusat kegiatan perdagangan/ jasa setiap tahun sekali, sedangkan daerah lainnya di kota Banjarnegara ditetapkan tiga tahun sekali.

ABSTRACT

One of Regional acceptance resource that is taken from balance fund between central government and regional government from acceptance of land and building (PBB). The contribution of PBB for development fund in Banjarnegara Regency is still low. It is amount 19 % on an average. The application process of PBB contains income, assessment, decision, pressing a claim and objection and of transfer the title of ownership of land and building. The payment of PBB is based on the value of object sale (NJOP), while the decision process of NJOP is begun from income activity and tax object assessment. The result of income and assessment is used as basic of decision.

The matter written in this study is that decision of land NJOP in PBB in Banjarnegara Regency is not suitable yet with market price. This study has objective to observe mechanism of decision of used land NJOP, then give the recommendation of decision mechanism of land NJOP that is suitable with market price. While the target of study that will be done is to know decision mechanism of usage land NJOP, analyze the possibility to write decision mechanism of new land NJOP the recommend system and decision mechanism of new land NJOP that can be used and suitable with market price in Banjarnegara.

This study is only focused on land object in Banjarnegara. The people as to be study object should pay tax for those do transaction of buying and selling land in year 2001 up to June 2002.

The analysis done is to observe decision mechanism of land NJOP in used PBB in Banjarnegara whether it has been suitable with running market price, the analysis of price on land NJOP to market price uses descriptive and variance with test T, while the analysis of relation of land price (infrastructure and city means, land usage, distance from city central and time period) by using regression analysis with person correlation.

The result of study shows that decision of land NJOP in running PBB in Banjarnegara is not suitable yet with market price. So it is needed a system and decision mechanism that can be used and suitable with market price. The next, this study give recommendation as follow :

- a. to get basic data of land NJOP is needed income, assessment and decision involving regional and people role activity.
- b. The decision of land NJOP later uses basic data multiplied with certain coefficient mulberry that is suitable with land price variable of infrastructure and city means completeness and based on land transaction price between buyer and seller.
- c. The decision of land NJOP in regional as central of trade activity is once every year while an other area in Banjarnegara was decided once in three year.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Konsepsi otonomi daerah yang dilaksanakan dalam pemerintahan di Indonesia pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kemampuan Daerah dalam melaksanakan pembangunan di daerah. Otonomi Daerah adalah kewenangan Daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-undang No. 22 Tahun 1999).

Desentralisasi urusan keuangan kepada Daerah adalah wewenang Daerah untuk mengelola sumber-sumber keuangan pemerintah untuk membiayai seluruh kegiatan yang dilaksanakan di daerah, baik berupa kegiatan rutin maupun kegiatan pembangunan daerah. Kewenangan Daerah dalam mengelola sumber keuangan tersebut mempunyai arti yang luas, yaitu kewenangan dalam menggali potensi sumber keuangan yang ada di daerah, merencanakan penggunaannya, melaksanakan dan mengawasi pelaksanaan rencana keuangan tersebut (Sitorus, 1996).

Salah satu sumber penerimaan Daerah yang bersumber dari Dana Perimbangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah adalah bagian Daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang disingkat PBB. PBB adalah pajak Pusat yang dipungut oleh Daerah dan kemudian dibagi hasilnya dengan Pemerintah Kabupaten / Kota dan Propinsi dengan cara pembagian sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Penerimaan PBB antara Pusat dan Daerah.

PBB merupakan jenis pajak yang menggantikan berbagai jenis pajak yang berlaku sebelumnya yaitu IPEDA (Iuran Pembangunan Daerah), beberapa pungutan pajak yang bertumpuk pada obyek pajak yang sama atas tanah dan bangunan serta pajak rumah tangga yang sangat memberatkan masyarakat sadar pajak (Muqodim, 1999). Orientasi PBB lebih ditujukan sebagai sumber penerimaan kota, dibandingkan sebagai alat pengatur guna lahan kota (Parengkuan, 1991)

Dasar pengelolaan PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, dengan pertimbangan bahwa bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperoleh kepada negara melalui pembayaran pajak.

Dasar Pengenaan pokok pajak terhutang atas PBB, dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yakni :

1. Pajak Bumi sebesar $0,5\% \times \text{Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)} \times \text{Nilai Jual Obyek Pajak}$, yang disingkat NJOP. Penentuan NJOP yang merupakan fungsi harga lahan (*land value*) didasarkan pada klasifikasi harga bumi/tanah, yang memperhatikan faktor letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain-lain.
2. Pajak Bangunan sebesar $0,5\% \times \text{Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)} \times \text{NJOP} - \text{NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)}$.

Dalam penentuan klasifikasi NJOP atas bangunan, beberapa variabel yang perlu diperhatikan adalah bahan bangunan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan dan lain-lain.

Untuk mewujudkan suatu pengenaan PBB yang adil, perlu didukung data yang baik dan akurat, bukan hanya mengenai keadaan obyek pajak (luas bumi dan bangunan) namun

yang tidak kalah pentingnya adalah penetapan NJOP nya. Peranan NJOP yang semakin strategis untuk berbagai kepentingan, menuntut suatu nilai besaran NJOP yang dapat dipertanggung jawabkan dan memenuhi kewajaran nilai dari semua aspek, baik aspek formal maupun aspek materi.

Penyediaan data subyek dan obyek PBB yang akurat, diperlukan kemampuan dalam membuat data yang akurat. Data yang akurat berarti mendekati keadaan yang sebenarnya, untuk itu diperlukan dana dan petugas yang cukup dan memadai baik kualitas maupun kuantitas. Dana untuk kegiatan pendataan yang dialokasikan kepada setiap Kantor Pelayanan PBB kadang-kadang hanya cukup untuk digunakan terhadap ± 10.000 Obyek Pajak (OP), sehingga terhadap obyek yang jumlahnya jutaan tersebut diperlukan waktu yang lama untuk melakukan pendataan. Apabila ada inisiatif dari masyarakat untuk berswadaya meminta pendataan kepada Kantor Pelayanan PBB (Non APBN), selain tenaga pendata yang terbatas, menurut ketentuan juga tidak diperbolehkan. Melihat besarnya permasalahan bidang pendataan ini agaknya tersedianya data subyek dan obyek PBB yang *up to date* ini masih menjadi impian (Sutandang, 2001)

Penetapan NJOP Bumi pada PBB belum mengacu pada harga pasar. Hal ini mengakibatkan penerimaan PBB menjadi lebih rendah dari potensi yang dimilikinya, sehingga belum dapat diandalkan sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah.

Melalui Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan, bahwa azas perpajakan nasional adalah *self assessment* yaitu suatu azas yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban serta memenuhi haknya dibidang perpajakan, sehingga dapat mewujudkan perluasan dan peningkatan kesadaran kewajiban perpajakan secara adil. Kontribusi PBB terhadap

pembiayaan pembangunan di Kabupaten Banjarnegara masih rendah dan dalam 5 (lima) tahun terakhir hanya memberikan kontribusi rata-rata sebesar 19,56 %.

Dalam pelaksanaan PBB selama ini jajaran Pemerintah Kabupaten Banjarnegara hanya sebagai petugas penagihan saja, sedangkan penetapan NJOP menjadi kewenangan Kantor Pelayanan PBB dan menurut pasal 6 ayat (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 penetapan NJOP Bumi ditetapkan oleh Menteri Keuangan, hal ini belum sejalan dengan jiwa dan tujuan Otonomi Daerah. Dengan keterlibatan Daerah secara aktif dalam proses penetapan NJOP, diharapkan akan meningkatkan peranan PBB dalam pembiayaan pembangunan.

Apabila diperhatikan fenomena tersebut diatas, kiranya menarik untuk dilakukan studi tentang mekanisme penetapan NJOP Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjarnegara.

1.2 Rumusan Masalah

Perbedaan dasar terhadap pandangan dan pengertian nilai pasar dapat menjadi konflik dan pertentangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan terhadap suatu properti, konflik yang terjadi setiap tahun adalah penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) oleh KP PBB yaitu adanya ketidak samaan visi antara KP PBB dan jajaran pemerintah daerah dengan masyarakat /wajib pajak (Yudianto, 2000).

Sedangkan permasalahan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Setiap tahun Menteri Keuangan minta kepada Gubernur untuk memberikan Nilai Jual Obyek Pajak obyek Pajak Bumi dan Bangunan

2. Dalam memenuhi permintaan tersebut Gubernur minta kepada Bupati/ Walikota dan kemudian diteruskan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
3. Dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak belum mengacu kepada harga pasar dan pelaksanaannya diserahkan kepada Kantor Pelayanan PBB kota yang bersangkutan.

Demikian halnya dengan pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan di kota Banjarnegara, bahwa mekanisme penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku pada saat ini belum sesuai harga pasar, hal ini disebabkan penetapan NJOP Bumi pada saat ini hanya menaikkan klasifikasi (reklasifikasi) hasil pendataan pada tahun 1996.

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan tesis ini adalah bahwa **“penetapan NJOP Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan di kota Banjarnegara belum mengacu harga pasar”**

Mendasarkan pada masalah-masalah tersebut diatas, terdapat pertanyaan penelitian (*research question*) yang diangkat dalam studi ini, yakni :

“Bagaimana mekanisme penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan yang mengacu pada harga pasar yang dapat digunakan di kota Banjarnegara”

Untuk menjawab *research question* diatas, perlu adanya suatu studi tentang mekanisme penetapan NJOP Bumi pada PBB dengan mengambil lokasi studi di kota Banjarnegara.

1.3 Tujuan dan Sasaran Studi

1.3.1 Tujuan Studi

Dari uraian latar belakang dan rumusan masalah, studi ini mempunyai tujuan untuk mengkaji mekanisme penetapan NJOP Bumi pada PBB yang berlaku di kota Banjarnegara, selanjutnya studi ini merekomendasikan mekanisme penetapan NJOP Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan yang sesuai harga pasar.

1.3.2 Sasaran Studi

Untuk mencapai tujuan seperti disebutkan pada butir 1.3.1, sasaran studi yang akan dilakukan adalah :

1. Mengetahui mekanisme penetapan NJOP Bumi yang dipakai saat ini, dan mengidentifikasi apakah NJOP Bumi sudah mengacu pada harga pasar.
2. Menganalisis kemungkinan disusunnya mekanisme penetapan NJOP Bumi pada PBB yang selaras atau sesuai dengan harga pasar, sehingga dapat meningkatkan penerimaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan dan pada akhirnya dapat diandalkan sebagai sumber pembiayaan pembangunan.
3. Merekomendasikan sistem dan mekanisme penetapan NJOP Bumi baru yang dapat dipakai dan sesuai harga pasar yang berlaku di kota Banjarnegara .

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Penelitian mekanisme penetapan NJOP Bumi pada PBB di kota Banjarnegara sebagai wilayah kasus. Pemilihan wilayah studi meliputi wilayah Kota Banjarnegara yang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor : 188.3 / 279 / 90 Tanggal 2 Juli 1990 secara

administratif Kota Banjarnegara meliputi 5 (lima) kelurahan dan 6 (enam) desa yakni : Kelurahan Kutabanjarnegara, Krandegan, Semarang, Parakancanggih, dan Sokanandi, serta desa Semampir, Wangon, Karangtengah, Rejasa, Petambakan dan Kalibenda.

Perlu disampaikan disini bahwa kelurahan dan desa yang masuk wilayah kota Banjarnegara terdiri dari 3 (tiga) kecamatan yakni Kecamatan Banjarnegara, Madukara dan Sigaluh.

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas tentang ruang lingkup wilayah studi, dapat dilihat pada gambar 1.1 dan disajikan dalam bentuk tabel I.1

TABEL I.1
KELURAHAN DAN DESA YANG TERMASUK KOTA BANJARNEGARA

No	Kecamatan	Kelurahan / Desa
1	Banjarnegara	Kelurahan Kutabanjarnegara, Krandegan, Semarang, Parakancanggih, dan Sokanandi. Desa Semampir, Wangon dan Karangtengah
2	Sigaluh	Desa Kalibenda
3	Madukara	Desa Rejasa dan Petambakan

Sumber : Peraturan Daerah Tahun 1990

1.4.2 Ruang Lingkup Substansial

Pajak Bumi dan Bangunan pada prinsipnya dapat dibagi menjadi 2 (dua), yakni Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber penerimaan Daerah (*budgetair*) dan sebagai alat pengendali guna lahan (*regulend*). Sedangkan yang menjadi obyek pada Pajak Bumi dan Bangunan adalah obyek bumi dan bangunan



**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

TESIS

**STUDI MEKANISME PENETAPAN NJOP
PADA PBB DI KABUPATEN BANJARNEGARA**

PETA

ADMINISTRASI WILAYAH STUDI

LEGENDA :

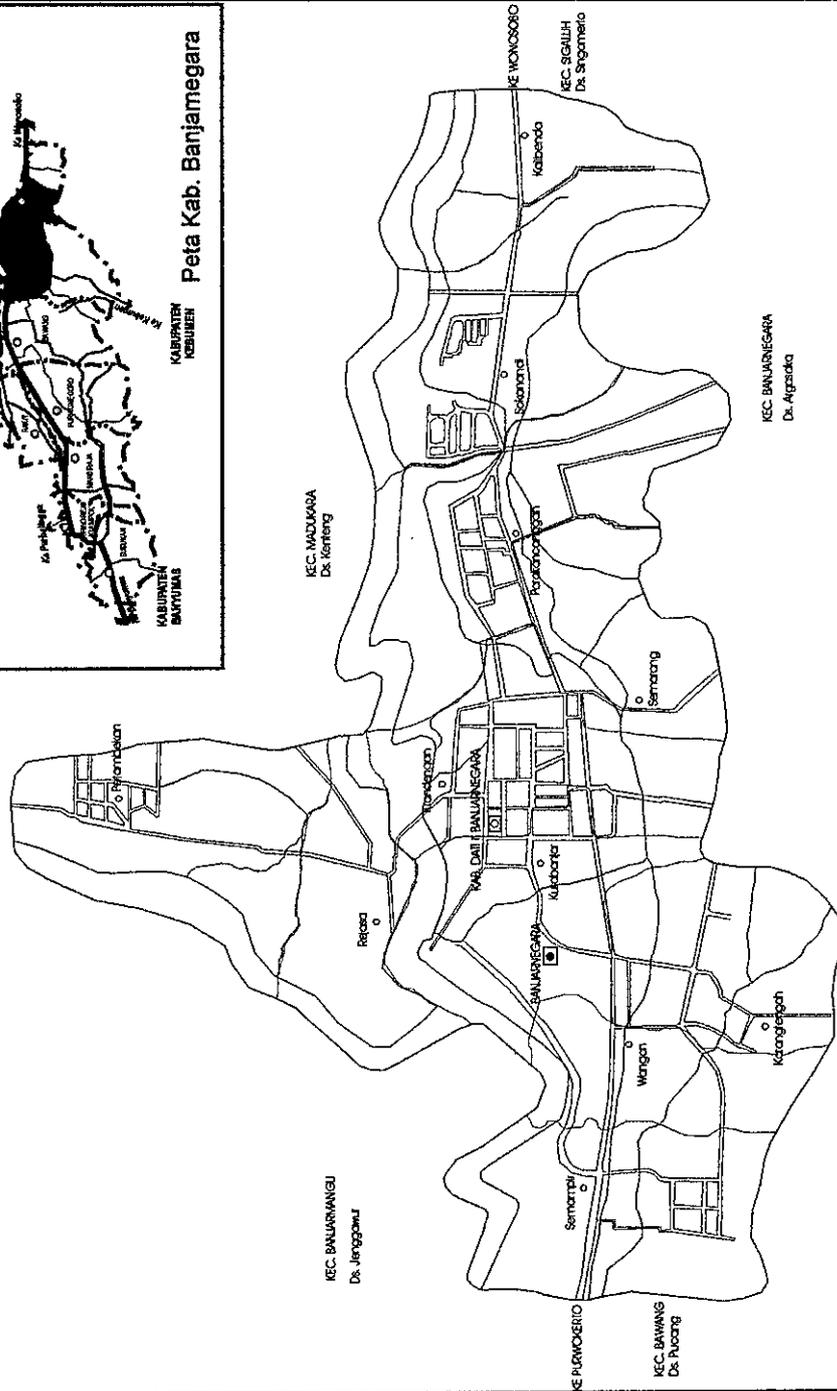
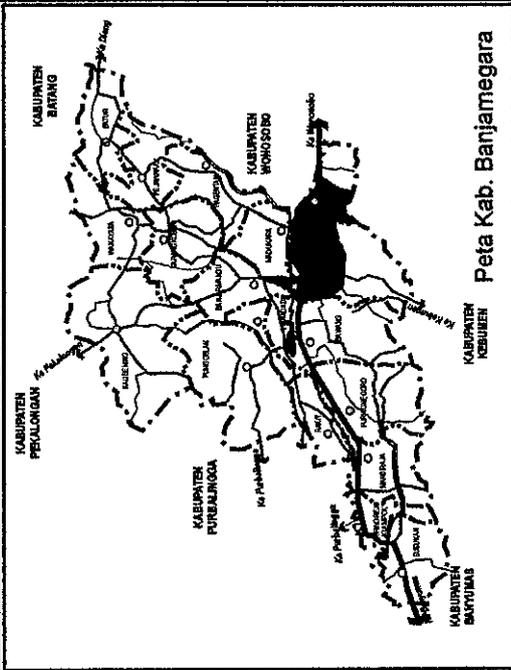
- Batas Kota
- Ibukota Kabupaten
- Ibukota Banjarnegara
- Kelurahan
- Batas Kelurahan
- Jalan
- Sungai

SUMBER

BAPPEDA KABUPATEN BANJARNEGARA, 1990

NO. GAMBAR SKALA UTARA

1.1 1 : 5.000





MAGISTER TEKNIK
PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

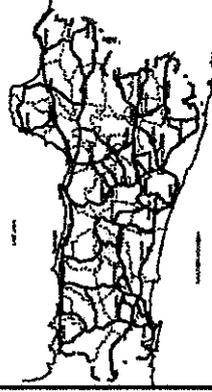
PRA TESIS STUDI MEKANISME PENETAPAN
NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI PADA
PAJAK BUMI BANGUNAN
KABUPATEN BANJARNEGARA

PETA 1.2
ADMINISTRASI
KABUPATEN BANJARNEGARA, 2001

LEGENDA :

-  Batas Kabupaten
-  Batas Kecamatan
-  Jalan
-  Sungai
-  Ibu kota Kecamatan
-  Waduk Mrica
-  Lokasi Studi

INSERTI PETA JAWA TENGAH



Utara

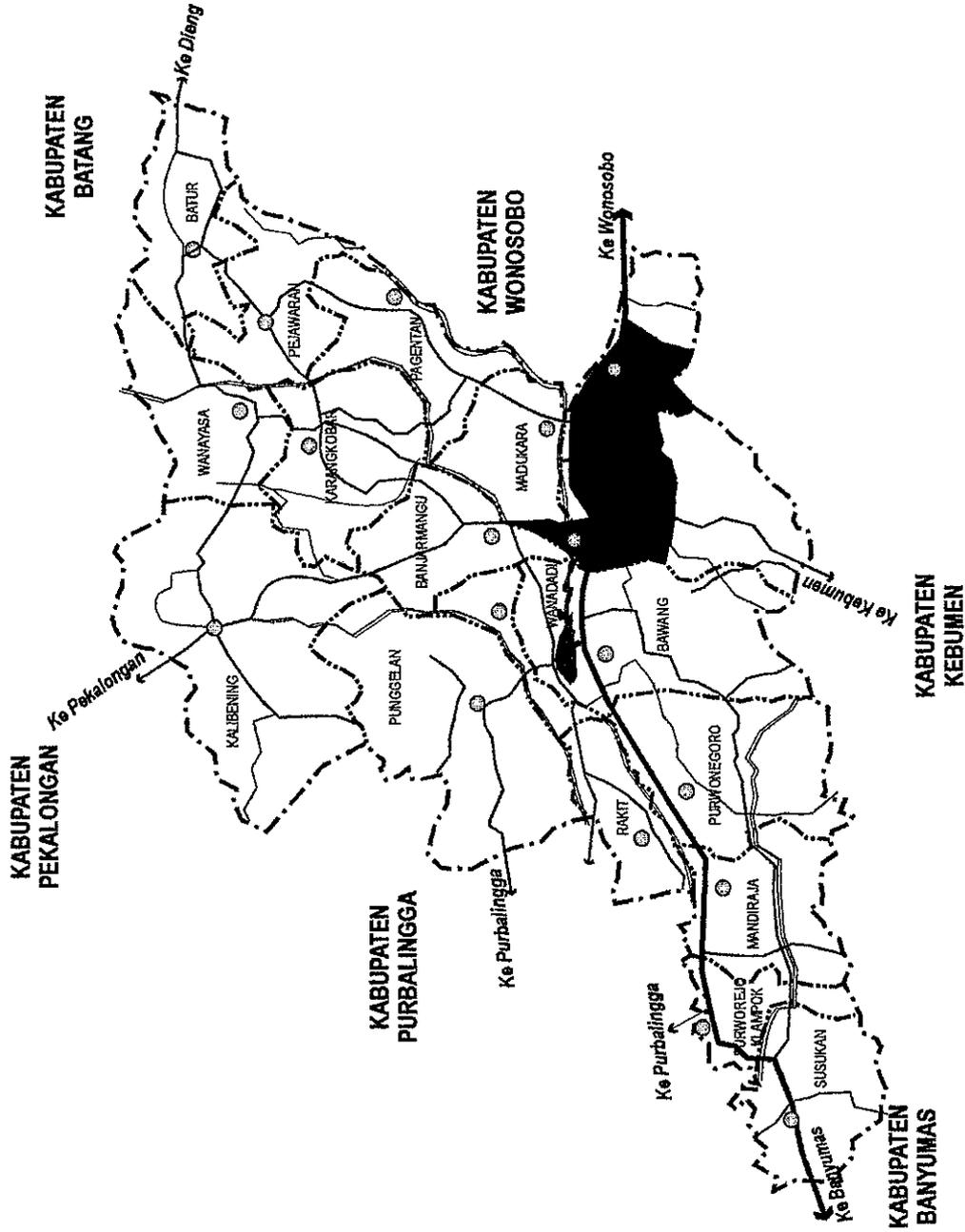


Skala



Sumber

BAPPEDA KABUPATEN BANJARNEGARA



Pada studi ini yang dilihat hanya satu obyek saja, yakni obyek bumi yang ditekankan pada mekanisme penetapan NJOP Bumi pada pajak Bumi dan Bangunan di kota Banjarnegara yang sesuai harga pasar. Dengan demikian NJOP Bumi bersifat dinamis dan mengikuti fluktuasi harga lahan, apabila suatu saat harga lahan naik maka NJOP Bumi naik, demikian pula sebaliknya apabila harga lahan turun maka NJOP Bumi akan turun pula. Studi juga memfokuskan pada fungsi pajak sebagai *budgetair* sehingga tidak membahas fungsi pajak sebagai *regulend* secara khusus.

1.5 Kerangka Pikir

PBB terdiri dari 2 (dua) komponen utama, yaitu : komponen bumi dan komponen bangunan. PBB merupakan salah satu aspek yang penting dan strategis dalam mendukung kegiatan pembangunan kota, karena dapat berperan sebagai salah satu sumber pembiayaan pengelolaan / pembangunan kota.

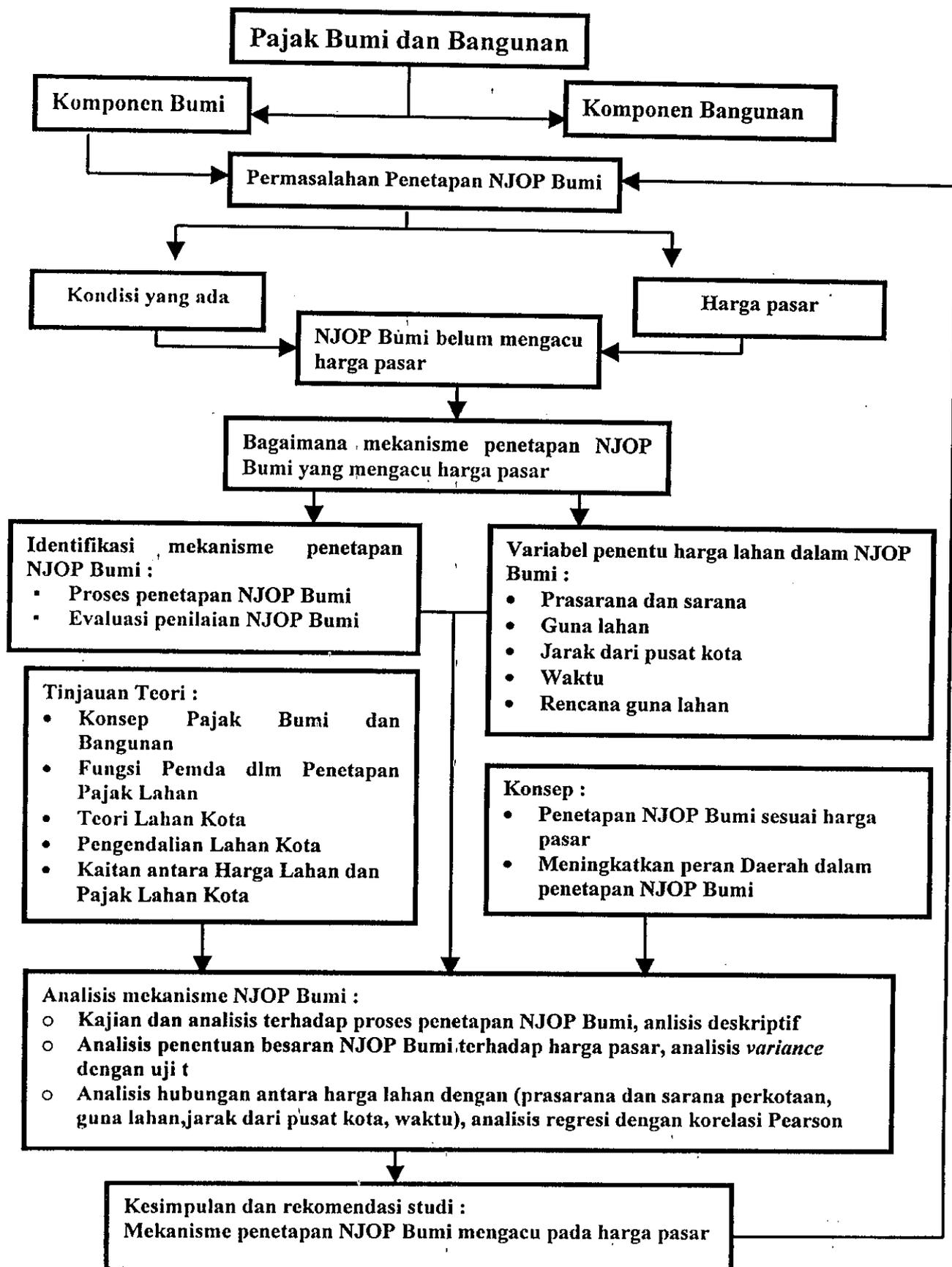
Dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 dan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB bahwa besarnya nilai pajak yang dapat diperoleh Pemerintah Kabupaten adalah $\pm 70 \%$.

PBB sebagai salah satu komponen penting dalam pembiayaan pembangunan kota mengalami banyak kendala dalam pelaksanaannya, karena belum mempunyai kriteria yang jelas dalam penetapan besaran Nilai Jual Obyek Pajak terutama nilai atas bumi yang akan menjadi landasan dalam penelitian ini.

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah nilai jual obyek pajak, permasalahan yang ada bahwa pada penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi belum mengacu pada harga pasar yang berlaku di masyarakat. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka melalui penulisan tesis ini akan dicoba kemungkinan dapat dilaksanakannya

penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi Bangunan mengacu pada harga pasar.

Pada tahap awal ingin mengetahui mekanisme NJOP yang berlaku, kemudian diperbandingkan dengan NJOP sesuai harga pasar. Apabila NJOP yang berlaku belum sesuai dengan harga pasar, maka tahap selanjutnya menganalisis kemungkinan disusunnya mekanisme penetapan NJOP Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan yang sesuai harga pasar. Untuk memberikan gambaran yang sistematis tentang kerangka pikir seperti dijelaskan di atas dapat dilihat pada gambar 1.2.



GAMBAR 1.2
KERANGKA PIKIR STUDI MEKANISME PENETAPAN NJOP BUMI
PBB KOTA BANJARNEGARA

Sumber : Hasil Analisis, 2002

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Konsep Penelitian

Pajak Bumi dan Bangunan terdiri atas komponen bumi dan bangunan merupakan salah satu bagian terpenting dan strategis dalam kegiatan pembangunan kota. PBB dapat berperan sebagai sumber pembiayaan kota. Tetapi dalam pelaksanaannya masih mengalami banyak kendala, karena belum ada kriteria yang jelas dalam penentuan besaran nilai obyek pajak terutama nilai atas obyek bumi yang akan menjadi landasan atas penelitian ini.

Proses pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan meliputi pendataan, penilaian, penetapan, penerimaan, penagihan dan keberatan, dan Bea Balik Nama Tanah dan Bangunan (BBNTB). Pendataan, penilaian dan penetapan merupakan proses yang mempunyai peranan yang penting dan masih menjadi kewenangan Kantor Pelayanan PBB, yang merupakan instansi Departemen Keuangan (Direktorat PBB) yang berada di daerah. Sedangkan Daerah hanya bertugas sebagai pelaksana penagihan dan tidak mempunyai kewenangan lainnya (SKB Direktorat Jenderal Pajak dan Direktorat Jenderal PUOD Nomor: Kep. 30/Pj.7 / 1986 dan Nomor : 973-562).

Dalam melakukan studi diharapkan dapat tersusun mekanisme penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan yang mengacu pada harga pasar yang selanjutnya dapat menunjang pembiayaan pembangunan di kota Banjarnegara, dilakukan beberapa pendekatan terhadap variabel-variabel yang berpengaruh.

Pendekatan yang dilakukan diantaranya :

- a. Melakukan studi eksplorasi terhadap peningkatan peranan Daerah dan partisipasi masyarakat dalam proses penetapan besaran tarif dalam NJOP Bumi pada PBB.

- b. Melakukan studi eksplorasi tentang dasar penentuan klasifikasi NJOP, khususnya NJOP Bumi yang sesuai harga pasar.

Studi ini diharapkan dapat menghasilkan temuan dan rekomendasi bahwa mekanisme penetapan Nilai Jual Obyek Pajak khususnya pajak bumi dapat diarahkan dan sesuai harga pasar yang pada akhirnya Pajak Bumi dan Bangunan dapat dimanfaatkan sebagai sumber pembiayaan pembangunan kota.

1.6.2 Langkah-langkah Penelitian

Langkah-langkah yang akan dilakukan dalam studi ini, agar Pajak Bumi dan Bangunan mampu meningkatkan sumber penerimaan PBB yang pada akhirnya mampu berperan sebagai sumber pembiayaan pembangunan kota, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Menyampaikan perijinan survei ke beberapa instansi sebagai obyek penelitian
Instansi yang dimaksud adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Banjarnegara, Kantor Pelayanan PBB Purbalingga, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Banjarnegara dan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banjarnegara.
2. Malaksanakan pengumpulan data sekunder di beberapa instansi tersebut di atas, dengan kegiatan sebagai berikut :
 - a. Melakukan pendataan terhadap wajib pajak yang telah melakukan transaksi jual-beli tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di Banjarnegara (PPAT, Camat PPAT dan Notaris PPAT) pada tahun 2001 sampai dengan bulan Juni 2002.
 - b. Melakukan identifikasi terhadap kriteria penentuan NJOP Bumi yang dikaitkan dengan proses penetapannya.

3. Melakukan pendataan harga tanah kepada perangkat kelurahan / desa.
4. Pengolahan Data, melalui editing, data sekunder dan primer diolah menjadi bentuk tabel-tabel silang, yang dimaksudkan untuk memudahkan dalam analisis.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

1.6.3.1 Kebutuhan Data

Hal yang tidak kalah penting dalam penelitian adalah adanya suatu data yang relevan yang dapat digunakan sebagai bahan analisis. Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu yang merupakan dasar suatu perencanaan dan merupakan alat bantu dalam pengambilan keputusan.

Data dapat dibedakan menjadi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan informasi yang dikumpulkan langsung dari sumbernya, sedangkan data sekunder adalah informasi yang telah dikumpulkan pihak lain untuk dimanfaatkan dalam penelitian ini. Berdasarkan variabel yang telah ditentukan data-data yang diperlukan dalam penelitian ini dapat dilihat dalam tabel I.2.

TABEL I.2
TEKNIK ANALISIS DAN KEBUTUHAN DATA

Kegunaan	Proses	Variabel / Data	Pengumpulan Data	Teknik Analisis
Mengetahui mekanisme proses penetapan NJOP Bumi pada PBB	Kajian Proses Penetapan NJOP Bumi	UU No.12 Th 1994 UU No. 22 Th 1999	sekunder	deskriptif
Mengetahui ada tidaknya perbedaan antara harga dalam NJOP yang berlaku dengan harga pasar	Analisis terhadap penentuan harga dalam NJOP Bumi	Harga lahan dalam NJOP yang berlaku Harga pasar (lahan)	Primer Sekunder	analisis variansi dengan uji t
Mengetahui hubungan ketersediaan Prasarana dan Sarana Perkotaan dengan Harga Lahan	Analisis hubungan ketersediaan Prasarana dan Sarana Perkotaan dengan Harga Lahan	Perumahan Jalan Air bersih Listrik Telepon Guna lahan Jarak ke pusat kota Waktu	Primer Sekunder	analisis regresi

Sumber : Hasil Analisis, 2002

1.6.3.2 Metode Pengumpulan data

Tahap pengumpulan data bertujuan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan sebagai input pada tahap analisis. Pengumpulan data meliputi 2 (dua) jenis, yaitu :

1. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan pada instansi-instansi terkait seperti Kantor Pelayanan PBB Purbalingga, Bappeda Kabupaten banjarnegara, Dipenda Kabupaten Banjarnegara, Kecamatan Banjarnegara dan Kelurahan di wilayah studi.

2. Pengumpulan Data Primer

Survei primer dilaksanakan untuk mendapatkan data yang tidak didapatkan dari data sekunder. Survei primer dilakukan dengan pengamatan langsung di lapangan dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Observasi, merupakan pengamatan dan pencatatan dengan sistematis tentang gejala-gejala di lapangan dengan maksud untuk menyamakan informasi yang diperoleh dari data sekunder dengan kondisi lapangan.
- b. Wawancara, pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab langsung pada masyarakat dan sumber narasi yang terpilih, baik kalangan para ahli maupun pejabat yang berwenang.
- c. Pengumpulan data harga transaksi jual-beli tanah yang dilakukan masyarakat dengan pengalihan hak kepemilikannya melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah kota Banjarnegara pada tahun 2001 sampai dengan bulan Juni 2002 serta pembangunan dan harga lahan perumahan Kalisemi dan Korpri masing-masing di kelurahan Parakancangah dan Semarang.
- d. Dokumentasi, pengumpulan data yang merupakan data sekunder yaitu : studi literatur / pustaka dilengkapi data statistik, brosur-brosur, peta, gambar-gambar sebagai landasan teoritis berkaitan dengan penelitian.

1.6.3.3 Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Data yang telah dikumpulkan, diolah terlebih dulu dan kemudian disajikan dalam bentuk tabel-tabel guna kepentingan analisis, kegiatan pengolahan data meliputi :

- a. Editing, data yang masuk diperiksa kembali apakah terdapat kekeliruan-kekeliruan dalam pengisiannya atau mungkin datanya tidak lengkap, palsu, tidak sesuai dan

sebagainya, dengan demikian diharapkan akan diperoleh data yang valid dan reliabel dan dapat dipertanggung jawabkan.

- b. Coding, adalah proses pemberian tanda, simbol ataupun kode pada tiap-tiap data yang termasuk dalam kategori yang sama, tanda dapat berupa angka atau huruf.
- c. Tabulating, adalah pengelompokkan jawaban-jawaban yang serupa dengan teliti dan teratur, kemudian dihitung dan dijumlah berapa banyak peristiwa, gejala, items yang termasuk dalam satu kategori, kegiatan tersebut dilaksanakan sampai terwujud tabel / grafik yang berguna.

1.6.4 Teknik Analisis

Beberapa hal yang akan di kaji dalam penelitian ini adalah :

1. Mekanisme penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi yang berlaku, apakah sudah melibatkan Daerah dan partisipasi masyarakat dalam proses penetapan NJOP Bumi serta apakah sudah mengacu pada harga pasar .
2. Besaran harga yang berlaku dan harga pasar dalam penetapan pajak bumi (NJOP Bumi) pada Pajak Bumi dan Bangunan dan harga pasar lahan di masyarakat.

Sedangkan analisis yang akan dilakukan meliputi :

1. Analisis Proses Penetapan NJOP Bumi pada PBB

Mengkaji dan menganalisis keadaan studi melalui penjelasan-penjelasan yang logis didasarkan pada teori-teori yang relevan. Selain itu metode ini juga digunakan untuk menggambarkan fenomena yang terjadi di wilayah studi, yaitu gambaran mengenai proses penetapan NJOP Bumi di kota Banjarnegara yang dikaitkan dengan harga pasar:

- a. Kajian terhadap prses penetapan NJOP Bumi yang berlaku pada saat ini yang berawal dari pendataan sampai dengan penetapan. Akibat yang terjadi sehubungan

dengan penetapan NJOP Bumi, khususnya terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

- b. Kajian terhadap sistem perundang-undangan PBB, karena beberapa peraturan dari undang-undang tersebut belum sejalan dengan Otonomi Daerah. Dalam kajian ini akan melihat apakah ada produk peraturan PBB yang tidak sesuai atau bahkan bertentangan dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.
- c. Kajian terhadap pelibatan Daerah dan partisipasi masyarakat dalam penetapan penetapan NJOP Bumi pada PBB. Daerah pada saat ini hanya sebagai petugas penagihan dan tidak mempunyai kewenangan apapun dalam proses-proses lainnya, demikian juga masyarakat (wajib pajak) masih diperlakukan sebagai obyek pajak.

Kajian dan analisis terhadap proses penetapan NJOP Bumi diharapkan dapat menghasilkan suatu sistem dan mekanisme penetapan NJOP Bumi pada PBB yang sesuai dengan jiwa dan tujuan Otonomi Daerah seperti yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.

2. Analisis Penentuan Besaran NJOP Terhadap Harga Pasar

Untuk mengetahui perbandingan antara besaran harga dalam Nilai Jual Obyek Pajak Bumi sesuai penetapan yang berlaku dengan harga pasar tanah. Besaran harga dalam NJOP yang berlaku dapat diketahui melalui data penetapan yang ada di Kantor Pelayanan PBB, sedangkan harga pasar dapat diketahui melalui PPAT, makelar, perangkat desa dan masyarakat. Untuk mengetahui apakah ada perbedaan antara harga lahan berdasarkan transaksi jual-beli dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi, apabila ada perbedaan antara keduanya kemudian diperbandingkan apakah harga lahan berdasarkan transaksi jual-beli lebih tinggi atau lebih rendah dari pada penetapan NJOP

Bumi. Pengujian yang digunakan adalah dengan uji t, statistik uji t dicari dengan rumus sebagai berikut (Nazir,1988)

$$t = \frac{(\bar{X}_1 - \bar{X}_2)}{S_{x_1-x_2}} \quad (1)$$

dengan :

$$\bar{X}_1 = \frac{\sum X_1}{n_1} \quad (2) \quad \text{dan} \quad \bar{X}_2 = \frac{\sum X_2}{n_2} \quad (3)$$

$$S_{x_1-x_2} = \sqrt{\frac{SS_1 + SS_2}{n_1 + n_2 - 2} \left(\frac{1}{n_1} + \frac{1}{n_2} \right)} \quad (4)$$

dimana :

SS_1 = *sumsquare* dari sampel 1

SS_2 = *sumsquare* dari sampel 2

n_1 = besar sampel 1

n_2 = besar sampel 2

$S_{x_1-x_2}$ = standar *error* beda

Besarnya *sumsquare* dapat dicari dengan rumus :

$$SS_i = \sum X_i^2 - \frac{(\sum X_i)^2}{n_i} \quad (5)$$

dimana :

X_i = pengamatan sampel ke I

n = besar sampel

3. Analisis Hubungan

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan :

a. Prasarana dan Sarana Perkotaan.

Untuk mengetahui hubungan antara penyediaan prasarana dan sarana perkotaan dengan harga lahan. Pengamatan dilaksanakan di lokasi Perumahan Kalisemi di Kelurahan Parakancangah dan perumahan Korpri di Kelurahan Semarang yang dibangun pada lahan kosong, kedua perumahan tersebut dilengkapi dengan sarana jalan, air bersih, instalasi listrik dan telepon.

b. Guna lahan perkotaan .

Mengetahui hubungan guna lahan perkotaan (perdagangan,/ jasa, permukiman dan pertanian) dengan harga lahan, pengamatan dilakukan di kota Banjarnegara.

c. Kedekatan (jarak) ke pusat kota .

Mengetahui hubungan harga lahan dengan beberapa kawasan yang mempunyai jarak berbeda terhadap pusat kota, pengamatan ini dilakukan terhadap dua kawasan masing-masing perumahan Korpri Kelurahan Semarang, perumahan Kalisemi Kelurahan Parakancangah dan perumahan Rejasa Kelurahan Rejasa. Jarak perumahan Korpri, Kalisemi dan Rejasa ke pusat kota (alun-alun) masing-masing adalah 2(dua) , 3 (tiga) dan 5 (lima) km.

d. Hubungan periode waktu dengan harga lahan

Untuk mengetahui hubungan antara perjalanan waktu dengan harga lahan pada kawasan tertentu, pengamatan dilakukan di kawasan perumahan Limbangan Baru Kelurahan Sokanandi.

Hubungan yang terjadi antara harga lahan pada kedua lahan dengan fasilitas prasarana dan sarana perkotaan, guna lahan perkotaan, jarak ke pusat kota dan periode waktu

menggunakan korelasi Pearson. Rumus untuk koefisien korelasi Pearson adalah (Nazir, 1988) :

$$r = \frac{S_p}{\sqrt{SS_x \cdot SS_y}} \quad (6)$$

dengan :

$$S_p = \sum XY - \frac{(\sum X)(\sum Y)}{N} \quad (7)$$

$$SS_x = \sum X^2 - \frac{(\sum X)^2}{N} \quad (8)$$

$$SS_y = \sum Y^2 - \frac{(\sum Y)^2}{N} \quad (9)$$

di mana :

S_p = sum of product

SS_x = sum square dari variabel x

SS_y = sum square dari variabel y

r = koefisien korelasi Spearman

N = jumlah pengamatan dari masing-masing variabel

Uji kebenaran hubungan harga lahan dengan perumahan, sarana jalan, air bersih, listrik dan telepon akan menggunakan analisa regresi berganda antara satu variabel dependen (harga lahan) dengan beberapa variabel independen (rumah, sarana jalan, air bersih, listrik dan telepon) yang rumusnya adalah sebagai berikut (Nazir, 1988) :

$$Y = a_0 + a_j X_j + e \quad (10)$$

dengan :

Y = variabel dependen

a_0 = intercept

X_i = variabel independen

e = disturbance term

Koefisien determinan dihitung dengan rumus :

$$R^2 = \frac{a_0 \sum x_i y}{\sum y^2} \quad (11)$$

harga R^2 berada dalam jangka 0 sampai dengan 1

1.6.5 Teknik Sampling

Semua wilayah kota dijadikan sebagai daerah observasi dengan menggunakan sampel *purposive*. Sampel *purposive* adalah sampel yang dipilih dengan cermat hingga relevan dengan desain penelitian. Peneliti akan berusaha agar dalam sampel itu terdapat wakil-wakil dari segala lapisan populasi. Dengan demikian diusahakan agar sampel itu memiliki ciri-ciri yang esensial dari populasi sehingga dapat dianggap cukup representatif. Ciri-ciri apa yang esensial, strata apa yang harus diwakili bergantung pada penilaian atau pertimbangan atau *judgmental* peneliti. Sampel ini ditetapkan sedemikian rupa sehingga relevan dengan desain penelitian (S. Nasution, 2000).

- Sampel ini diambil terhadap semua wajib pajak (PBB) di kota Banjarnegara, tetapi dengan memilih wajib pajak yang telah melakukan transaksi jual-beli tanah pada tahun 2001 sampai dengan bulan Juni 2002 di masyarakat melalui transaksi di Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengambilan sampel ini bertujuan untuk mengetahui harga tanah yang sebenarnya (harga pasar) di masyarakat dan hubungan antara ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan dengan harga lahan. Harga tanah sebenarnya (transaksi

jual-beli tanah) di kota Banjarnegara dapat diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjarnegara berdasarkan laporan bulanan para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik Kantor PPAT, Camat PPAT maupun Notaris PPAT. Sedangkan hubungan ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan (perumahan, sarana jalan, air bersih, listrik dan telepon) dengan harga lahan dipilih lokasi perumahan Kalisemi di Kelurahan Parakancangah dan perumahan Korpri di Kelurahan Semarang, hubungan antara jarak ke pusat kota dengan harga lahan ditetapkan perumahan Korpri, Kalisemi dan Rejasa.

Sedangkan hubungan antara periode waktu dengan harga lahan dipilih lokasi perumahan Limbangan Baru Kelurahan Sokanandi.

1.7 Sistematika Pembahasan

Dalam rangka memberikan jawaban yang empiris atas pertanyaan penelitian (research question) dalam penelitian ini hingga dapat dimunculkan suatu kebijakan perpajakan dengan memanfaatkan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber penerimaan daerah yang dapat diandalkan dalam pembiayaan pembangunan di daerah, maka sistematika pembahasan dalam penulisan tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab.

Bab pertama merupakan pendahuluan yang didalamnya berisi latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup (ruang lingkup wilayah dan substansial), kerangka pikir, metoda penelitian dan sistematika pembahasan. Su bab metode penelitian menguraikan tentang konsep penelitian, langkah-langkah penelitian, metoda analisis dan pengumpulan data yang didalamnya termasuk metode analisis, kebutuhan data, metode pengumpulan data serta teknik pengolahan dan penyajian data.

Sedangkan ruang lingkup penelitian menjelaskan tentang ruang lingkup wilayah di mana penelitian dilakukan dan ruang lingkup substansial yang menyangkut substansi penelitian.

Sub bab kerangka pemikiran menjelaskan langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian dan metoda pendekatan yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian serta teknik sampling hingga diperoleh sampel penelitian.

Dalam langkah-langkah penelitian khususnya dalam langkah analisis menjelaskan tentang alat statistik yang digunakan, yakni analisis yang digunakan dalam pembuktian hipotesis, yakni hipotesa yang menunjukkan ada tidaknya perbedaan antara Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dengan harga lahan yang terjadi di masyarakat, hubungan antara ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan dengan harga lahan, hubungan antara guna lahan dengan harga lahan, hubungan antara jarak ke pusat kota dengan harga lahan dan hubungan antara periode waktu dengan harga lahan.

Bab kedua berisi kajian teori yang berhubungan dengan topik penelitian yang diangkat. Kajian teori yang dimaksud mencakup teori-teori tentang konsep Pajak Bumi dan Bangunan (fungsi dan prinsip perpajakan, tarif dan dasar pengenaan pajak, serta dasar dan pendekatan penilaian Pajak Bumi dan Bangunan), fungsi pemerintah daerah dan peranan partisipasi masyarakat (beberapa pengertian dan definisi, fungsi dan pembiayaan pemerintah daerah, peranan partisipasi masyarakat, pelayanan prima kepada masyarakat, serta kualitas pelayanan publik), teori lahan kota (penggunaan lahan kota dan harga lahan kota), pengendalian penggunaan lahan (pelaksanaan penngendalian guna lahan, pengendalian guna lahan dikaitkan dengan kebijaksanaan fiskal), kaitan antara harga dan pajak lahan kota serta rangkuman teori.

Bab ketiga menjelaskan pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan di kota Banjarnegara yang meliputi kondisi umum kota Banjarnegara (kondisi fisik kota, kependudukan, guna lahan) , kondisi prasarana dan sarana perkotaan, mekanisme penetapan dan kondisi PBB terhadap pembiayaan pembangunan (kelembagaan PBB, mekanisme penetapan nilai jual obyek bumi, harga lahan perkotaan di kota Banjarnegara, serta kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pembiayaan pembangunan), serta evaluasi pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan. Tinjauan ini diharapkan dapat memberikan alasan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang menentukan dalam penetapan NJOP Bumi pada PBB di kota Banjarnegara.

Bab keempat menjelaskan analisis mekanisme penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi meliputi mekanisme penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi (penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi serta dasar pengenaan dan cara penentuan NJOP), Analisis harga lahan di kota Banjarnegara (penetapan NJOP Bumi dengan harga lahan di masyarakat, hubungan antara harga lahan dengan prasarana dan sarana perkotaan, hubungan antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota, guna lahan dan periode waktu), analisis sistem penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi (sistem pendataan, penilaian dan penetapan obyek pajak, kaitan antara harga lahan dan penetapan NJOP Bumi kota Banjarnegara, pengenaan pajak lahan kosong dan pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan) dan mekanisme penetapan NJOP Bumi pada PBB kota Banjarnegara.

Sedangkan bab terakhir yang merupakan penutup dari penulisan tesis ini diberikan kesimpulan penelitian dan rekomendasi guna menindak-lanjuti penelitian di waktu / masa yang akan datang.

BAB II

TINJAUAN TEORI PAJAK BUMI BANGUNAN DAN GUNA LAHAN KOTA

2.1 Konsep Pajak Bumi dan Bangunan

2.1.1 Beberapa Pengertian dan Definisi

Dalam pembahasan ini ada beberapa pengertian dasar atau konsep operasional dalam Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu :

1. Harga pasar, adalah harga yang paling memungkinkan, diekspresikan dalam bentuk uang dimana satu barang akan dibawa dalam satu penjualan di pasar terbuka melalui transaksi perantara antara penjual yang berminat dan pembeli yang berminat, dan keduanya saling mengetahui tentang hal-hal yang berhubungan dengan penggunaan untuk apa barang diambil dan digunakan.
2. Biaya, merupakan total seluruh pengeluaran yang dibutuhkan untuk menghadirkan barang dalam suatu lokasi.
3. Blok, yaitu zona geografis yang terdiri dari sekelompok obyek pajak yang dibatasi oleh alam dan / atau buatan manusia yang bersifat permanen seperti : jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan Pajak Bumi dan Bangunan dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan desa / kelurahan.
4. Zona Nilai Tanah (ZNT), adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok obyek pajak yang mempunyai Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan / pemilikan obyek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa / kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
5. Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), merupakan nilai pasar wajar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.

6. Data harga jual, adalah data / informasi mengenai jual-beli tanah dan / atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti : Camat, PPAT, Aparat Desa / Kelurahan dan lain-lain.
7. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), adalah nilai jual obyek pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
8. Nilai Jual Obyek Pajak pengganti, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.
9. Tarif, adalah tarif yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
10. Klasifikasi tanah, adalah klasifikasi tanah sesuai dengan Surat Edaran Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 1994.
11. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan obyek pajak lain sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
12. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.

2.1.2 Fungsi dan Prinsip Perpajakan

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

6. Data harga jual, adalah data / informasi mengenai jual-beli tanah dan / atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti : Camat, PPAT, Aparat Desa / Kelurahan dan lain-lain.
7. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), adalah nilai jual obyek pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
8. Nilai Jual Obyek Pajak pengganti, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.
9. Tarif, adalah tarif yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
10. Klasifikasi tanah, adalah klasifikasi tanah sesuai dengan Surat Edaran Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 1994.
11. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan obyek pajak lain sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
12. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.

2.1.2 Fungsi dan Prinsip Perpajakan

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

(kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum” (Soemitro dalam Mardiasmo, 1999) .

Pajak mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Fungsi *Budgetair*.

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2. Fungsi *Regulerend*.

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Dalam bidang perpajakan konsep keadilan dibedakan menjadi dua klasifikasi, yaitu :

- Keadilan Datar (*Horizontal Equity*), yaitu pengenaan pajak dimana setiap orang yang keadaannya sama haruslah menderita beban pajak yang sama besarnya;
- Keadilan Tegak (*Vertical Equity*), adalah situasi dimana orang yang keadaannya berbeda haruslah menderita beban pajak yang berbeda pula

Dalam membahas masalah keadilan sistem pajak, ada dua prinsip keadilan yang digunakan, yaitu prinsip manfaat (*benefit principle*) dan prinsip kemampuan membayar (*ability to pay*). Menurut prinsip manfaat, setiap orang harus membayar pajak sebesar manfaat yang diterima dari aktivitas pemerintah. Dari definisi tersebut dapat dilihat bahwa prinsip manfaat sesuai dengan insiden Keseimbangan Anggaran, kedua-duanya berdasarkan model pertukaran suka rela (*voluntary exchange model*). Dalam hal ini pengenaan pajak dapat didasarkan pada kriteria efisiensi, yaitu dimana tingkat produksi ditentukan pada biaya marginal sama dengan harga.

Walaupun demikian banyak pula aktivitas pemerintah yang tidak dapat diukur secara langsung, seperti halnya dengan pertahanan, keamanan dan sebagainya. Dalam bidang seperti ini, model pertukaran suka-rela ini tidak dapat digunakan untuk menetapkan besarnya pajak yang harus dibayar oleh setiap orang karena tidak ada seorang pun yang bersedia menyatakan kesukaan mereka (*revealed preference*) akan barang yang disediakan oleh pemerintah (Mangkoesobroto, 2000).

Sedangkan menurut prinsip kemampuan membayar, seseorang harus dapat membayar bagiannya (pajak) sesuai dengan kemampuannya untuk membayar. Untuk dijadikan suatu prinsip perpajakan yang operasional, maka prinsip ini juga harus menggunakan suatu ukuran operasional untuk mengukur kemampuan seseorang untuk membayar pajak. Tiga ukuran yang biasanya dipakai untuk mengukur kesejahteraan seseorang atau kemampuan seseorang untuk membayar adalah pendapatan, pengeluaran (konsumsi), dan kekayaan.

Walaupun ketiganya merupakan ukuran kemakmuran seseorang namun pada umumnya ukuran yang dipakai adalah pendapatan, sehingga prinsip kemampuan membayar akhirnya diukur dengan suatu konsep pengorbanan (*sacrifice*) sebagai fungsi dari pendapatan seseorang yang dibayarkan sebagai pajak. Dua orang yang pendapatannya sama haruslah memberikan pengorbanan yang sama, sedangkan orang yang pendapatannya berbeda harus memberikan pengorbanan yang berbeda.

Dalam mengelompokkan tingkat pendapatan, Tokman (1984) membagi tingkat pendapatan ke dalam tiga kelompok, yaitu pendapatan rendah (*low income*), pendapatan sedang (*middle income*), dan pendapatan tinggi. Kriteria yang digunakan untuk pendapatan rendah adalah kurang dari 3 (tiga) kali gaji minimum, sedang untuk pendapatan sedang 3

(tiga) sampai 7 (tujuh) kali gaji minimum, dan untuk pendapatan tinggi adalah lebih dari 7 (tujuh) kali gaji minimum.

2.1.3 Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak

Tarif pajak (*tax base*) adalah angka atau prosentase yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak atau jumlah pajak terhutang. Disamping tarif pajak pada umumnya untuk menentukan jumlah pajak perlu diketahui dasar pengenaan pajak (*tax base*). *Tax base* dapat berupa barang (*item*), peristiwa (*event*), dan nilai (*value*).

Pada pokoknya secara teoritis (konsep) terdapat 4 (empat) macam tarif pajak, yaitu :

1. Tarif Tetap

Tarif tetap adalah tarif dengan jumlah angka yang tetap berapa pun jumlah yang menjadi dasar pengenaan, tarif ini juga tidak tergantung pada nilai obyek yang dikenai pajak.

2. Tarif Proporsional

Tarif proporsional disebut juga sebagai tarif sebanding atau tarif sepadan. Tarif proporsional adalah tarif dengan prosentase tetap berapa pun jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak. Jumlah pajak suatu obyek akan berubah kalau dasar pengenaan pajaknya berubah, bila dasar pengenaan pajak naik maka jumlah pajaknya akan naik juga, demikian sebaliknya. Tarif proporsional seperti ini termasuk dalam kelompok tarif tunggal karena tarifnya hanya satu berapa pun jumlah dasar pengenaan pajaknya.

3. Tarif Progresif

Tarif progresif atau tarif meningkat adalah tarif dengan prosentase yang semakin meningkat atau naik apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak meningkat

Tarif progresif merupakan tarif yang banyak diterapkan di banyak negara, karena tarif ini sejalan dengan fungsi pajak baik fungsi *budgetair* maupun fungsi mengatur. Dengan tarif progresif disamping dapat memasukkan pajak yang tinggi bagi mereka yang berpenghasilan tinggi juga dapat mendorong kepada usaha pemerataan (redistribusi) penghasilan masyarakat.

Tarif progresif dapat dirinci lebih lanjut menjadi :

- Tarif progresif – proporsional adalah tarif dengan prosentase yang semakin naik apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan naik dan kenaikan prosentase tersebut untuk setiap jumlah tertentu adalah tetap.
- Tarif progresif – progresif adalah tarif yang berupa prosentase yang semakin naik apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak naik dan kenaikan prosentase tersebut untuk setiap jumlah tertentu setiap kali naik.
- Tarif progresif – degresif adalah tarif berupa prosentase yang semakin apabila yang menjadi dasar pengenaan pajak naik dan kenaikan prosentase tersebut untuk setiap jumlah tertentu setiap kali akan menurun.

4. Tarif Degresif.

Tarif degresif atau tarif menurun adalah tarif dengan prosentase semakin menurun apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak naik. Tarif ini sangat bertentangan dengan fungsi *regulated* khusus dalam usaha pemerataan penghasilan. Oleh karena itu tarif degresif hanya ditemui dalam konsep tetapi belum pernah dijumpai dalam praktek pengenaan pajak (Muqodim, 1999).

Para ahli ekonomi dan politisi menyukai struktur tarif yang progresif oleh karena struktur tarif yang demikian menyebabkan distribusi pendapatan menjadi lebih merata. Walaupun demikian teori ekonomi tidak dapat menyatakan bagaimana sebaiknya

progresivitas dari suatu tarif pajak atau retribusi, selain itu tarif yang terlalu progresif akan menimbulkan pengaruh buruk terhadap investasi, hasrat untuk bekerja, efisiensi dan pembentukan modal (Mangkusubroto, 2000)

2.1.4 Dasar dan Pendekatan Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994.

Menurut Mardiasmo asas Pajak Bumi dan bangunan adalah :

- a. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan.
- b. Adanya kepastian hukum.
- c. Mudah dimengerti dan adil.
- d. Menghindari pajak berganda.

Penilaian terhadap nilai jual obyek pajak dapat dilakukan melalui 2 (dua) pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan Teknis (profesi)

Penilaian yang dilakukan para pejabat fungsional PBB untuk memperoleh nilai Jual Bumi dan Nilai Jual Bangunan, sesuai dengan kaidah umum profesi penilai, dilaksanakan dengan menggunakan pendekatan perbandingan dan pendekatan biaya. Menurut Surat Keputusan (SK) Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP-04/Pj.6/1998 diatur bahwa untuk memperoleh Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dilakukan dengan mengumpulkan data harga jual obyek di suatu wilayah dibandingkan dan dianalisis untuk kemudian dibuatkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). NIR inilah yang merupakan produk teknis profesi penilai PBB. Metode penilaian NIR ini dikenal dengan Pendekatan Perbandingan (*Comparative Approach*). Pelaksanaan penilaian ini dilakukan menurut aturan yang ada dalam Surat

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP-04/Pj.6/1998 Tanggal 16 Juni 1998, bahwa nilai tanah ditentukan dengan mencari Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) pada daerah tertentu melalui tahapan :

a. Penentuan NIR

NIR ditentukan dengan mencari harga pasar rata-rata yang diperoleh dari :

- Data transaksi jual beli, yaitu data atau informasi mengenai harga jual beli tanah / atau bangunan;
- Data harga sewa / kontrak, yaitu data atau informasi mengenai harga sewa / kontrak tanah dan / atau bangunan;
- Data penawaran / permintaan, yaitu data informasi mengenai harga penawaran / permintaan jual beli atau sewa / kontrak tanah atau bangunan.

b. Proses Penentuan NIR

Proses penentuan NIR berdasarkan data transaksi jual beli, harga sewa / kontrak dan permintaan / penawaran dilakukan dengan urutan-urutan sebagai berikut :

- Inventarisasi data;
- Membuat daftar dan mengelompokkan data;
- Melampirkan data dan karakteristik obyek pajak;
- Melaksanakan identifikasi lapangan untuk mengadakan pengecekan, membuat catatan dan kesimpulan hasil pengumpulan data;
- Membuat analisis data;
- Melakukan monitoring sampai dengan terjadinya transaksi jual beli atau sewa/ kontrak khususnya terhadap data penawaran / permintaan.

Dalam hal data harga jual yang diperoleh berupa harga tanah kosong, maka nilai tanah per m² adalah harga transaksi dibagi luas tanah. Dalam hal data harga jual yang

diperoleh harga tanah dan bangunan, maka terlebih dahulu dihitung nilai bangunannya, kemudian harga jual tersebut dikurangi nilai bangunan dan dibagi dengan luas tanah untuk mendapatkan nilai tanah per m².

2. Pendekatan Kebijakan (*Policy*)

Dilakukan dengan konversi NIR menjadi NJOP berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 174 / KMK.04 / 1993 jo. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 196 / KMK.04 / 1995.

- a Dasar pengenaan dan cara menghitung Pajak Terhutang.
- b Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak.
- c Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.
- d Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20 % dan setinggi-tingginya 100 % dari Nilai Jual Obyek Pajak.
- e Besarnya Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Pada dasarnya waktu penetapan Nilai Jual Obyek Pajak adalah tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang terkena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Obyek Pajak cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

Dalam menetapkan nilai jual, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan asas *self assesment*. Yang dimaksud Nilai Jual Kena Pajak (*assesment value*) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1994 Tanggal 18 Maret 1994, besarnya persentase Nilai Jual Kena Pajak, (NJKP) sebagai dasar perhitungan pajak terhutang adalah :

$$\boxed{\text{NJKP} = \text{AV} \times \text{NJOP}} \quad (12)$$

Dimana :

NJKP = Nilai Jual Kena Pajak

Nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

AV = *Assesment Value*

- Sebesar 40 % (empat puluh persen) untuk obyek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan Nilai Jual Obyek Pajak sama atau lebih besar dari Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Sebesar 20 % (dua puluh persen) untuk obyek pajak lainnya.

NJOP = Nilai Jual Obyek Pajak

Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual obyek pajak pengganti.

Besarnya pajak terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

$$\boxed{\begin{aligned} \text{Besarnya Pajak} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5 \% \times \text{AV (NJOP - NJOPTKP)} \end{aligned}} \quad (13)$$

Untuk mengetahui potensi Nilai Jual Obyek Pajak Bumi atas Pajak Bumi dan Bangunan secara optimal dengan menggunakan Pendekatan Perbandingan (*Comparative Approach*), yaitu metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama, dan telah diketahui harga jualnya.

2.2 Fungsi Pemerintah Daerah dan Peranan Masyarakat dalam Penetapan Pajak Lahan

2.2.1 Fungsi dan Pembiayaan Pemerintah Daerah

Pemerintah Daerah mempunyai fungsi , (Davey, 1988):

1. Fungsi penyediaan pelayanan, yaitu penyediaan pelayanan yang berorientasi kepada pelayanan lingkungan dan kemasyarakatan.
2. Fungsi pengaturan, yaitu perumusan dan menegakkan (*law enforcement*) peraturan-peraturan seperti tata guna lahan, standar bangunan dan sebagainya. Sementara fungsi pertahanan dan keamanan menjadi tanggung jawab pemerintah pusat.
3. Fungsi pembangunan, yaitu penyediaan prasarana untuk mendukung dan meningkatkan investasi swasta di daerah, seperti lingkungan industri, perumahan, irigasi, pergudangan, jalan, dan sebagainya.
4. Fungsi perwakilan, untuk menyatakan pendapat daerah untuk mengatur hal-hal yang di luar tanggung jawab eksekutif, dan pada umumnya dihubungkan dengan pemerintah pusat.
5. Fungsi koodinasi dan perencanaan, yaitu mengkoordinasikan dan melakukan perencanaan investasi dan tata guna tanah di daerah.

Pembiayaan Pemerintah Daerah diperoleh dari beberapa sumber penerimaan, (Davey, 1988) :

1. Alokasi dari Pemerintah Pusat, yang meliputi beberapa jenis :

- Anggaran Pusat (*Votes*), merupakan suatu jumlah yang dialokasikan untuk tujuan tertentu, yang dapat melibatkan pemerintah daerah mengadakan pengeluaran dalam jumlah tertentu. Namun demikian dana tersebut tetap dalam rekening Pemerintah Pusat.
- Bantuan Pusat (*Grants*), merupakan alokasi kepada pemerintah daerah yang mandiri (Daerah Otonom). Walaupun alokasi ini merupakan bantuan pemerintah pusat, namun dana ditransfer kedalam rekening pemerintah daerah yang mempunyai pembukuan yang mandiri.
- Bagi hasil pajak, alokasi ini adalah pembagian hasil pajak yang dikumpulkan secara terpusat.
- Pinjaman, umumnya digunakan untuk membiayai perusahaan-perusahaan daerah dan pemerintah daerah untuk investasi modal.
- Penyertaan modal, merupakan upaya pendanaan usaha-usaha daerah yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah.

2. Perpajakan, yang merupakan suatu pungutan yang menjadi prerogatif pemerintah, pungutan-pungutan tersebut didasarkan pada Undang-Undang, pemungutannya dapat dipaksakan kepada subyek pajak yang mana tidak ada balas jasa yang langsung ditunjukkan penggunaannya.

Pemerintah Daerah dapat memperoleh pendapatan dari perpajakan dengan tiga cara, yaitu :

- Pembagian hasil pajak yang dikenakan dan dipungut oleh Pemerintah Pusat.

- Pungutan tambahan pajak oleh Pemerintah Daerah atas suatu pajak yang dipungut dan dikumpulkan oleh Pemerintah Pusat.
- Pungutan-pungutan yang dikumpulkan dan ditahan oleh Pemerintah Daerah sendiri

3. Retribusi

Retribusi merupakan pungutan yang dibayar langsung oleh mereka yang menikmati suatu pelayanan, dan biasanya dimaksudkan untuk menutupi seluruh atau sebagian dari biaya pelayanannya.

4. Pinjaman

Pemanfaatan dana pinjaman dimaksudkan untuk :

- Membiayai defisit anggaran
- Membiayai investasi yang diharapkan menghasilkan pendapatan
- Membiayai pembangunan proyek jangka panjang

Pinjaman dapat diperoleh dari Pemerintah Pusat atau dari sumber-sumber lain seperti badan-badan internasional, dan dana kredit yang dikelola oleh Pemerintah Pusat, bank-bank komersial, dan lembaga-lembaga keuangan lainnya.

5. Perusahaan (Badan Usaha)

Pendapatan yang diperoleh dari keuntungan perusahaan-perusahaan daerah yang melibatkan diri dalam kegiatan komersial.

2.2.2 Peranan Partisipasi Masyarakat

Partisipasi disini berarti bahwa setiap warga negara mempunyai suara dalam pembuatan keputusan, baik secara langsung maupun melalui intermediasi institusi legitimasi yang mewakili kepentingannya. Partisipasi semacam ini dibangun atas dasar

kebebasan berasosiasi dan berbicara serta berpartisipasi secara konstruktif (Yuwono, 2001).

Tiga alasan utama mengapa partisipasi masyarakat mempunyai sifat sangat penting (Conyers, 1994) :

1. Partisipasi masyarakat merupakan suatu alat guna memperoleh informasi mengenai kondisi, kebutuhan dan sikap masyarakat setempat, yang tanpa kehadirannya program pembangunan akan gagal.
2. Masyarakat akan lebih mempercayai program pembangunan jika merasa dilibatkan dalam proses persiapan dan perencanaannya, karena mereka akan lebih mengetahui seluk beluk dan akan mempunyai rasa memiliki program tersebut. Kepercayaan semacam ini adalah penting khususnya bila mempunyai tujuan agar dapat diterima oleh masyarakat, sebagai mana diungkapkan “ kepercayaan semacam ini membutuhkan adanya perubahan dalam cara sebagian besar masyarakat untuk berpikir, merasa dan bersikap “ (Myrdal, 1968).
3. Timbul anggapan bahwa merupakan suatu hak demokrasi bila masyarakat dilibatkan dalam pembangunan masyarakat mereka sendiri. Dapat dirasakan bahwa mereka pun mempunyai hak untuk turut 'urun rebug' (memberikan saran) dalam menentukan jenis pembangunan yang akan dilaksanakan di daerah mereka.

2.2.3 Pelayanan Prima Kepada Masyarakat

Untuk mewujudkan pelayanan yang prima kepada masyarakat perlu dilakukan perubahan manajemen pelayanan publik. Pendekatan struktur fungsional meliputi :

1. Restrukturisasi Birokrasi. Kualitas pelayanan publik bisa dimulai dengan melakukan restrukturisasi birokrasi kita. Karena kualitas pelayanan publik sangat dipengaruhi

individual actor maka restrukturisasi tentunya juga harus dimulai individu-individu yang berada di garis depan pelayanan publik. Restrukturisasi individu ini nantinya juga akan ikut mempengaruhi perbaikan sistem birokrasi kita, sehingga manajemen pelayanan publik menjadi lebih berkualitas. Tentu saja kualitas pelayanan publik dapat didorong dan ditingkatkan jika faktor yang dapat mengubah atau pembentukan perilaku (*shaping behaviour*) aparat juga diperbaiki, diperhatikan dan dipenuhi seperti *leadership style, reward system and allocation, work satisfaction* dan *motivation*.

2. Refungsionalisasi dalam manajemen pelayanan publik. Dalam melakukan refungsionalisasi ini masing-masing organisasi publik harus menetapkan visi dan misi yang diarahkan kepada publik. Visi pada dasarnya merupakan keadaan masa depan yang akan dicapai atau arah dan kendali suatu organisasi. Sementara misi merupakan kegiatan atau usaha yang diarahkan untuk dapat mewujudkan kondisi yang diharapkan (visi). Misi yang harus dimiliki setiap organisasi publik muaranya adalah memberikan pelayanan prima kepada masyarakat. Misi tersebut harus dijabarkan dalam Standar Pelayanan Prima yaitu rincian kegiatan yang secara tuntas menghasilkan *out put* pelayanan dengan mengacu pada beberapa parameter

Ada delapan sendi (manajemen) yang menjadi tuntutan masyarakat dalam hal pelayanan publik (Murjatin, 1989) :

1. Kesederhanaan, pada masa globalisasi seperti sekarang ini masyarakat mengharapkan prosedur pelayanan publik tidak berbelit-belit, lancar, cepat dan mudah dilaksanakan. Dalam aspek ini, reformasi yang bisa dilakukan adalah dengan menerapkan pola pelayanan secara terpadu (satu Atap satu Pintu). Selain mempercepat proses pelayanan publik, pelayanan terpadu juga dapat memudahkan masyarakat untuk mendapatkan pelayanan publik.

2. Kejelasan dan kepastian, hak dan kewajiban bagi yang melayani dan dilayani diatur dengan jelas dan dilaksanakan dengan konsisten. Aspek ini sangat berkaitan dengan prosedur/ tata cara pelayanan prima, persyaratan pelayanan, unit kerja yang berwenang dan bertanggung jawab dalam memberikan pelayanan, kepastian biaya dan tata cara pembayaran, jadwal waktu penyelesaian serta pejabat yang bertanggung jawab menerima keluhan dari masyarakat.
3. Keamanan, hasil pelayanan harus aman dan memberikan kenyamanan serta kepastian hukum. Langkah yang bisa ditempuh untuk memberikan rasa aman kepada pelanggan antara lain dengan membuka kotak pengaduan atau *hot line* yang bisa diakses dengan mudah bagi masyarakat untuk mengadukan.
4. Keterbukaan, informasi pelayanan disampaikan secara terbuka dan luas kepada masyarakat baik diminta maupun tidak diminta. Langkah yang bisa ditempuh misalnya dengan menerbitkan pedoman pelayanan yang antara lain memuat persyaratan, prosedur, biaya/tarif pelayanan dan batas waktu penyelesaian pelayanan.
5. Efisiensi, dalam aspek ini persyaratan pelayanan prima dapat lebih disederhanakan, dibatasi pada hal-hal yang berkaitan langsung dengan pencapaian sasaran pelayanan. Selain itu hendaknya dihindari adanya duplikasi kelengkapan persyaratan dari unit kerja/instansi pemerintah lain yang terkait.
6. Ekonomis, biaya pelayanan wajar dengan mempertimbangkan kondisi kemampuan masyarakat
7. Keadilan yang merata, perlakuan yang sama terhadap semua peminta layanan. Dalam memberikan pelayanan, masing-masing organisasi publik tidak membedakan masyarakat baik dari tingkat pendidikan, penghasilan, pekerjaan dan lain-lain.

8. Kepastian waktu, batas waktu yang dijanjikan untuk setiap layanan dipenuhi. Pelaksanaan pelayanan prima harus dapat diselesaikan dalam kurun waktu yang tepat dan telah ditentukan

2.2.4 Kualitas Pelayanan Publik.

Dalam manajemen pelayanan publik, masyarakat juga mengharapkan organisasi publik yang mampu meningkatkan mutu dan kualitasnya. Mutu atau kualitas jasa yang diharapkan konsumen / masyarakat meliputi (Sianipar, 1999) :

1. *Reliability* adalah ukuran pelayanan yang bebas dari kesalahan-kesalahan atau kemampuan penyedia jasa memberikan secara akurat apa yang dijanjikan.
2. *Assurance* yaitu jaminan, garansi yang dapat diberikan penyedia jasa untuk membangkitkan keyakinan masyarakat.
3. *Tangibles* adalah jasa yang berkaitan dengan fasilitas fisik, peralatan dan penampilan penyedia jasa.
4. *Emphaty* adalah tingkat perhatian dan kepedulian penyedia jasa atas kepentingan, kebutuhan dan dan keluhan konsumen.
5. *Rensponsiveness* yaitu rasa tanggung jawab, komitmen memberikan jasa layanan prima serta dalam membantu menyelesaikan kesulitan yang dihadapi masyarakat.

2.3 Teori Lahan Kota

2.3.1 Penggunaan Lahan Kota

Penggunaan lahan kota yang tercermin dari pola dan intensitas pemanfaatan lahan dipengaruhi banyak faktor, yang pada prinsipnya dapat dikelompokkan menjadi beberapa sistem (Chapin, 1979).

- Sistem aktivitas kota (*activity system*)
- Sistem pengembangan lahan (*land deveopment system*)
- Sistem lingkungan (*environment system*)

Sistem aktivitas kota adalah cara manusia dan lembaganya seperti lembaga rumah tangga, lembaga perusahaan, lembaga pemerintahan dan lembaga-lembaga lainnya mengorganisasikan berbagai aktivitasnya dalam rangka memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya dan berinteraksi satu dengan yang lainnya dalam waktu dan ruang.

Cerminan dari aktivitas ini terlihat pada aspek tingkah laku manusia dan lembaganya dalam memanfaatkan lahan yang dilihat dari sisi permintaan atau kebutuhan mereka akan lahan yang dijabarkan dalam skala waktu dan ruang.

Selanjutnya Chapin membedakan sistem aktivitas kedalam komponen-komponen aktivitas dalam suatu ruang dan tempat tertentu dan komponen-komponen aktivitas antar ruang yang melibatkan pergerakan orang, barang dan lain-lain.

Komponen aktivitas yang pertama dalam skala waktu dan ruang terwujud dalam pola tata guna lahan perkotaan dan yang kedua terwujud dalam sistem transportasi kota.

Sistem pengembangan lahan adalah suatu proses konversi dan rekonversi lahan dan proses penyesuaiannya untuk berbagai penggunaan lahan dalam skala waktu dan ruang sesuai dengan sistem aktivitas kotanya.

Dalam kaitannya dengan lahan perkotaan, sistem ini berpengaruh dalam penyediaan lahan kota (*supply*) dan di dalam pengembangannya dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi kota dan penguasaan ilmu dan teknologi dalam mengeliminasi adanya limitasi terhadap lahan yang dapat dimanfaatkan, misalnya semula lahan tidak dapat dimanfaatkan/dikembangkan karena keterbatasan fisik, tetapi setelah diolah dengan bantuan ilmu dan teknologi yang dikuasainya kini dapat dimanfaatkan.

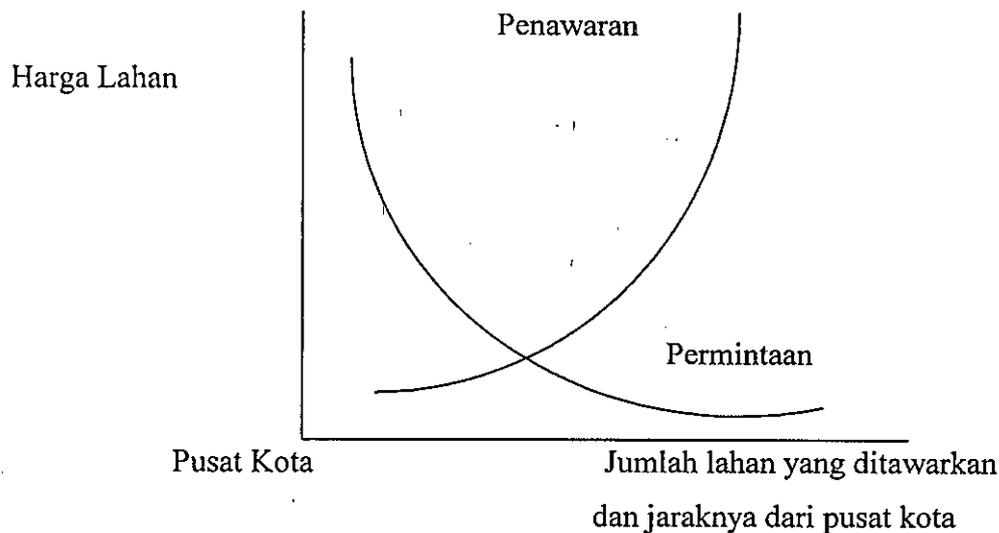
Sistem lingkungan adalah sistem kehidupan biotik dan abiotik karena proses alamiah yang bertitik tolak pada kehidupan tumbuhan dan hewan dan proses-proses fundamental yang berhubungan dengan air dan udara. Sistem ini menyediakan tempat bagi kelangsungan hidup manusia dan habitat serta sumber daya lain guna mendukung kehidupan manusia.

Sistem lingkungan dalam hal ini lebih berfungsi sebagai sumber daya yang mendukung kedua sistem tersebut diatas, dan berada pada posisi penyediaan lahan (*supply*).

Ketiga sistem tersebut diatas akan saling berinteraksi satu dengan yang lainnya dalam pembentukan guna lahan kota. Di daerah perkotaan dan daerah-daerah yang telah berkembang lainnya, sistem lingkungan lebih bersifat sebagai limitasi atau kendala perkembangan penggunaan lahan sesuai dengan sifat dan keterbatasan yang dimiliki lingkungan. Di daerah perkotaan, biasanya sistem aktivitas dan sistem pengembangan lahan lebih merupakan faktor dominan dalam pembentukan guna lahan, walaupun sistem lingkungan juga ikut mempengaruhi namun bobotnya lebih kecil dibandingkan dengan 2 sistem lainnya.

2.3.2 Harga Lahan Kota

Diatas sudah disebutkan bahwa ketiga sistem pembentuk guna lahan perkotaan ada yang berperan sebagai fungsi permintaan (*demand function*). Selanjutnya kalau kedua fungsi tersebut dipertemukan akan terbentuk harga lahan perkotaan, dan apabila digambarkan tampak sebagai berikut :



GAMBAR 2.1
PERMINTAAN DAN PENAWARAN SEBAGAI PEMBENTUK HARGA LAHAN
KOTA

Sumber : (Chapin dalam Brotosunaryo, 1992)

Pengertian mengenai harga tanah atau *land value* telah diberikan oleh banyak ahli perencana dengan tingkat pengalamannya masing-masing, namun makna dan tujuannya tetap sama.

Harga tanah merupakan salah satu refleksi dari nilai tanah dan sering digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah (Sujarto, 1982).

Pada hakekatnya harga tanah pada suatu periode masa mempunyai pola yang berbeda dengan periode lainnya. Hal ini disebabkan karena harga tanah dibentuk oleh faktor-faktor penentu yang tingkat pengaruhnya berbeda satu dengan yang lainnya. Faktor penentu tersebut mempunyai sifat dinamis, berubah-ubah dan bervariasi tingkat pengaruhnya dalam dimensi waktu.

Harga tanah yang merupakan refleksi dari nilai tanah dapat di golongkan menjadi 2 (dua), yakni harga tanah pemerintah dan harga tanah pasar. Pada umumnya harga tanah yang disebut terakhir lebih tinggi dari pada harga tanah pemerintah.

Harga pasar tanah (*market price*) ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan di atasnya (*activity system*), dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah. Suatu bidang tanah yang berpotensi untuk menghasilkan produksi yang tinggi, seperti misalnya untuk penempatan industri, pusat perdagangan dan perkantoran akan dinilai lebih tinggi dari pada tanah yang dipakai untuk aktivitas yang kurang produktif. Apabila pola harga mengikuti kecenderungan tersebut, maka keadaan yang demikian akan menunjukkan pola tingkat harga tanah yang semakin tinggi ke daerah yang mendekati lokasi aktivitas-aktivitas produktif.

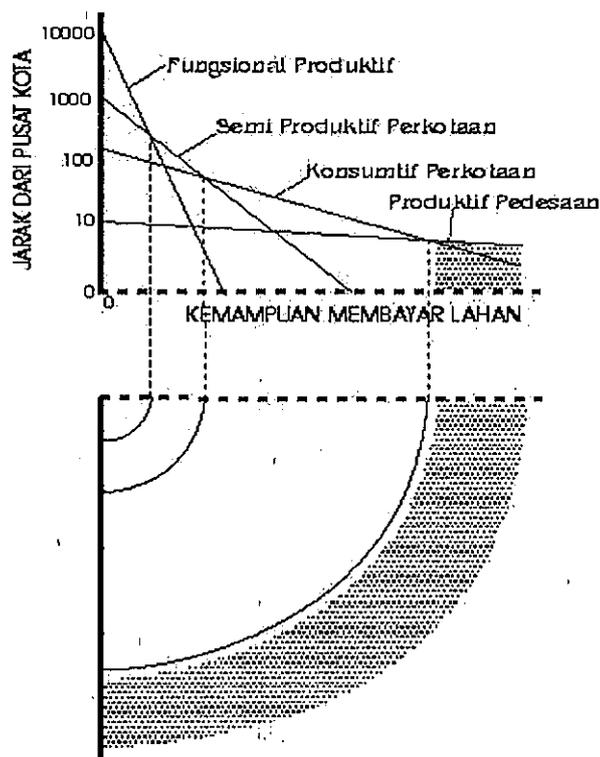
Pola yang demikian secara grafis dapat ditunjukkan oleh garis-garis kontur harga tanah yang disebut *isoval* atau *iso value* (Kurdinanto Sarah, 1985).

Secara teoritis, harga lahan di perkotaan sangat dipengaruhi oleh biaya transpor, dimana biaya ini merupakan biaya angkutan (*travelling cost*) ditambah dengan waktu perjalanan yang dinyatakan dalam satuan uang (Wingo, 1961).

Dengan harga lahan = $f(\text{transport cost})$, selanjutnya Wingo menyimpulkan bahwa :

- Semakin dekat dengan pusat kota, harga lahan semakin tinggi.
- Semakin jauh dari pusat kota harga lahan semakin rendah.
- Di daerah pinggiran perkotaan, harga lahan mendekati 0 (nol) atau tidak mempunyai nilai sama sekali.

Dari kesimpulan Wingo diatas, apabila digambarkan dalam bentuk kurva seperti gambar dibawah ini.



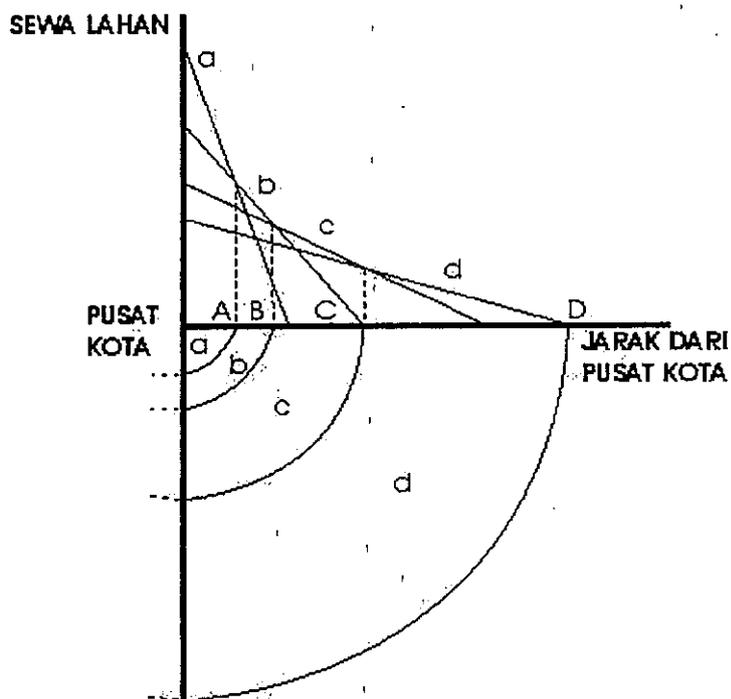
GAMBAR 2.2
HUBUNGAN ANTARA JARAK DARI PUSAT KOTA
DENGAN HARGA LAHAN DAN INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN KOTA

Sumber : (Alonso dalam Brotosunaryo, 1992)

Dengan dasar anggapan bahwa lahan perkotaan merupakan dataran, tidak bertopografi dan terdapat fasilitas transpor ke segala jurusan, harga lahan di perkotaan sangat dipengaruhi oleh pendapatan total, letak area yang disediakan untuk tempat tinggal rumah tangga, biaya transpor ke pusat kota dan pengeluaran-pengeluaran lain (Alonso, 1965).

Dari model yang kemukakan diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa barang siapa yang mampu membayar tinggi akan berada di dekat pusat kota dan semakin kurang mampu akan tergeser menjauhi pusat kota.

Apabila dikaitkan dengan pemanfaatan tanah kota, model Alonso tersebut diatas membentuk *concentric zone model of land use* (Richardson, 1978), yang dapat digambarkan sebagai berikut



GAMBAR 2.3
MODEL PENGGUNAAN LAHAN YANG DIPENGARUHI OLEH
JARAK DAN SEWA LAHAN

Sumber : (Yeates dalam Brotosunaryo, 1992)

Oleh Von Thunnen, dengan menghubungkannya pada aksesibilitas dan kemampuan membayar lahan, pemanfaatan lahan pada gambar diatas adalah (Yeates, 1980 :276)

A = dimanfaatkan untuk komersial dan perdagangan.

B = dimanfaatkan untuk perumahan masyarakat berpenghasilan tinggi.

C = dimanfaatkan untuk perumahan masyarakat berpenghasilan rendah.

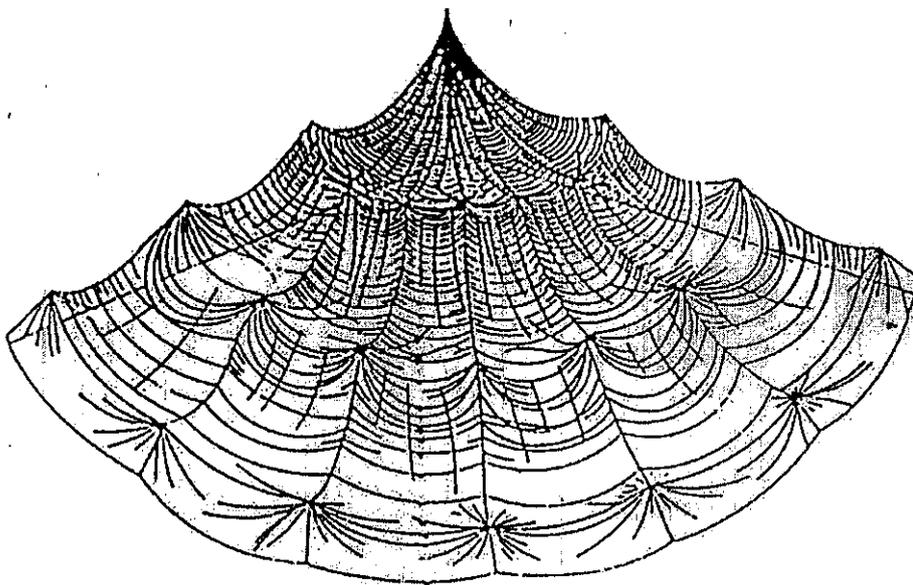
D = dimanfaatkan untuk pertanian.

Di samping biaya transportasi, masih ada faktor penentu lain yang mempengaruhi harga lahan. Faktor penentu yang dimaksud adalah tingkat pelayanan dan keistimewaan dari lingkungan dimana lahan itu berada. Nilai lahan di perkotaan yang menggambarkan *net return* dimasa depan sangat dipengaruhi oleh *expected revenue*, *expected cost* dan *rate of capitalization* (Wendt, 1957).

Dengan adanya expected net return tersebut melalui perbaikan teknologi pembangunan, dalam jangka panjang akan terbangun space baru di luar *space* yang sudah terbangun.

Karena terbatasnya lahan di perkotaan, harga lahan pada *space* yang terbangun kemudian akan meningkat namun masih tetap berada dibawah *space* lama (pusat kota).

Harga lahan di beberapa *space* perkotaan, kalau digambarkan tampak seperti tenda sirkus (*circus tent*) yang secara diagramatik adalah sebagai berikut (Berry, 1963)



GAMBAR 2.4
POLA HARGA LAHAN PERKOTAAN

Sumber : (Berry dalam Brotosunaryo, 1992)

2.4 Pengendalian Penggunaan Lahan Kota

Pengendalian adalah proses penetapan apa yang telah dicapai, yaitu proses evaluasi kinerja, dan jika diperlukan akan dilakukan perbaikan dengan mendasarkan pada rencana pada rencana yang telah ditetapkan (Siregar, 1988). Kegiatan ini sangat erat kaitannya dengan kegiatan perencanaan sebab pada kegiatan pengendalian inilah dilihat apakah yang direncanakan tersebut dapat dicapai atau tidak.

Langkah-langkah yang dilakukan dalam proses pengendalian, pada prinsipnya dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Sebagai langkah pertama dilakukan pengukuran terhadap kinerja yang telah ditampilkan dalam selang waktu pengendalian tertentu.
- b. Kemudian hasil yang dicapai tersebut dibandingkan dengan stansar-standar yang telah ditetapkan dalam rencana untuk menentukan penyimpangan-penyimpangan yang terjadi.
- c. Apabila penyimpangan-penyimpangan yang terjadi masih berada dalam batas-batas yang diijinkan dalam rencana, maka proses manajemen terus dilakukan dan jika tidak maka harus dilakukan perbaikan-perbaikan terhadap rencana yang telah dibuat sehingga proses manajemen berulang kembali.

Dalam kaitannya dengan lahan kota, beberapa aspek yang diharapkan ada dalam pengendalian penggunaan lahan kota, adalah :

- a. Menentukan standar rencana yang digunakan sebagai tujuan yang ingin di capai.
Tujuan yang ingin dicapai dalam merencanakan tata guna lahan perkotaan adalah, mewujudkan atau mengimplementasikan rencana tata guna tanah seperti yang tertuang dalam dalam produk tata ruang kota (RUTRK, RDTRK, RTRK) yang disahkan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.
- b. Inventarisasi pelaksanaan rencana
Dari hasil invetarisasi ini akan diperoleh adanya penyimpangan, yakni dengan mencocokkan antara rencana guna lahan dengan eksisting penggunaan lahan.
- c. Evaluasi
Eavaluasi dilakukan terhadap adanya penyimpangan yang terjadi apa penyebabnya dan mengapa demikian.
- d. Akhirnya mengambil langkah-langkah kebijakan untuk memperbaiki adanya penyimpangan dan kekurangan

2.4.1 Pelaksanaan Pengendalian Guna Lahan

Untuk menghindari penggunaan lahan yang tidak beraturan, di banyak negara diterapkan pendekatan manajemen penggunaan lahan, dimana beberapa diantaranya yang sangat penting adalah (Drabkin, 1977) :

- a. Menyusun penggunaan lahan tingkat regional dan nasional yang berjangka panjang, termasuk rencana konservasi (perlindungan) lingkungan hidup.

Bentuk rencana tersebut adalah rencana komprehensif, dengan tujuan utama untuk mengantisipasi dampak negatif penggunaan lahan pada area pengembangan kota.

Jangka waktu rencana adalah 20 – 30 tahun. Implementasi rencana membutuhkan adanya koordinasi diantara berbagai tingkat pemerintahan, baik tingkat lokal, regional.

Sebagai contoh, di Negeri Belanda pemerintahan tingkat lokal diharuskan menyusun *structural of development plan* yang diharapkan terkait dan sinkron dengan *regional plan* yang disusun pemerintahan tingkat propinsi.

Sistem penyusunan, kewenangan dan koordinasi perencanaan ini bisa berjalan karena otonomi di tingkat lokal maupun regional sudah berjalan, serta sudah adanya aturan perundangan sebagai payungnya, yakni *Physical Planning Act 1965*.

Di Inggris pemerintahan lokal diberi kewenangan lokal diberi kewenangan penuh untuk menangani program pembangunan dan perencanaan kota, dengan menyusun lokal plan. Pada pemerintahan tingkat yang lebih atas menyusun *structural plan* yang berisi prinsip-prinsip penggunaan lahan dalam arti luas, yang memuat peta peruntukkan lahan sekaligus dengan kebijaksanaan-kebijaksanaannya.

Rencana-rencana tersebut sudah harus mengantisipasi aspek konservasi lingkungan. Bedanya kalau *structure plan* memerlukan persetujuan Menteri, maka *local plan* tidak.

Dengan diperlukannya persetujuan Menteri, berarti disana ada koordinasi. Menteri

hanya berurusan dengan strategi yang lebih luas, tidak dengan rencana-rencana yang rinci (*local plan*). Aturan yang memayungi adalah *Town and Country Planning Act 1968*. Inggris terkenal pula sebagai pelopor konservasi lingkungan karena terbukti memiliki banyak aturan mengenai rencana sabuk hijau (*green belt*) untuk pengembangan kota.

Di India terdapat banyak aturan yang berkenaan dengan rencana penggunaan lahan, yang sebagian besar didasarkan pada prinsip-prinsip di Inggris. Di sini pemerintahan lokal diwajibkan untuk menyusun *development plan* dalam dua tahapan, pertama ialah membuat *interim development plan* yang kemudian diperbaiki / disesuaikan untuk menjadi *comprehensive development plan*.

Di Singapura sudah memiliki *master plan*, dan semua pembangunan dilakukan berdasar *master plan* tersebut yang dievaluasi sedikitnya lima tahun sekali. Untuk meminta persetujuan (*planning permission*) dikenai *development charge*, seperti di Inggris.

Walaupun beberapa contoh di atas menunjukkan penonjolan pada pentingnya kewenangan pemerintahan lokal dan aspek koordinasi serta pentingnya rencana yang komprehensif, namun di beberapa negara berkembang di Amerika Latin rencana penggunaan lahan adalah tidak komprehensif, misalnya di Chili dan Uruguay.

b. Menyusun rencana-rencana pengaturan kembali (*readjusment*) pada area tertentu.

Tujuan *readjusment* adalah menyediakan area-area tertentu yang dibutuhkan negara, yakni area yang sudah dilengkapi fasilitas umum (seperti jaringan jalan, tempat parkir, air bersih, sanitasi). Rencana pengaturan kembali atau *re adjusment* ini dapat dilakukan dengan cara pengkaplingan tanah dengan mendapatkan kompensasi (ganti rugi), baik

berupa uang atau lahan pengganti di area yang sama atau lahan pengganti di lokasi yang berbeda.

Sebagai pelopor implementasi readjustment adalah Jepang, yang selanjutnya ditiru oleh Korea dan membuahkan hasil yang baik. Negara lain yang meniru adalah India, yang disebutnya dengan *land pooling and readjustment* sebagai bagian dari suatu rencana kota. Ganti rugi atau kompensasi diberikan pada pemilik lahan sebagai pengganti perbedaan nilai sebelum dan pada saat dilakukan *readjustment*.

Keuntungan sistem ini bagi pemerintah adalah biaya pembangunan atau kompensasi yang ditekan seminimum mungkin dengan pemindahan penduduk yang sekecil mungkin. Sedangkan kerugiannya adalah, sistem ini sulit diterapkan pada are yang sudah terbangun (*built up area*).

c. Kontrol penggunaan lahan secara khusus pada area yang sudah ditunjuk.

Sistem ini sudah dilakukan dengan cara menetapkan area-area tertentu sebagai prioritas, yang disertai dengan aturan-aturan seperti ijin lokasi dan ijin bangunan di atas lahan area tersebut. Sistem ini populer di Srilangka.

d. Menetapkan penggunaan lahan yang sesuai menurut rencana pembangunan

Sistem ini merupakan pengendalian penggunaan lahan dengan cara penetapan dan dengan sedikit memaksa pembangunan di atas lahan-lahan yang sudah teralokasikan.

Di atas lahan lahan kosong tersebut (sudah ter alokasi tapi belum dibangun) dikenai pajak yang tinggi, terutama di daerah perkotaan. Tujuannya adalah agar segera dibangun, sehingga sistem ini disebut juga kontrol atau cara pengendalian yang "positip". Pertama kali sistem ini dipakai di Spanyol, kemudian disusul Taiwan.

e. Aturan-aturan untuk mereka yang memiliki lahan lebih dulu, atau *pre-emption rights*.

Maksud dari aturan ini adalah kalau si pemilik / penguasa lahan bermaksud menjual lahannya, maka sebagai pembeli yang mendapat prioritas adalah negara, baru kalau negara atau pemerintah tidak berminat maka bisa dijual ke pihak swasta atau perorangan. Untuk hal yang demikian terdapat aturan-aturan perundangannya. Tujuan dari sistem ini adalah membatasi atau mengendalikan harga pasar tanah, tanpa pemerintah harus membeli tanah yang luas terlebih dulu, dalam jangka pendek.

Sebagai pelopor diterapkannya sistem ini adalah Perancis, Swedia, Finlandia dan Republik Jerman.

f. Pengambil alihan lahan untuk keperluan pemerintah.

Secara umum, lahan bisa diambil alih oleh pemerintah dengan tujuan untuk kepentingan umum atau demi kesejahteraan masyarakat luas. Di banyak negara, kepentingan umum ini artinya tidak sama. Ada pemerintah yang hanya mengambil alih fasilitas-fasilitas umum saja tanpa lahan untuk perumahan, seperti dilakukan di negeri Belanda, Italia, Norwegia, Swedia, Perancis dan Spanyol.

Di Inggris, pelaksanaannya ditentukan / diatur oleh lembaga pemerintah, di mana yang memiliki kewenangan ini adalah pemerintah di tingkat lokal.

Di Singapura peran pemerintah pusat lebih luas, yakni tidak saja dapat melakukan pengambil alihan untuk alasan kepentingan umum, namun juga untuk berbagai kepentingan perorangan, permukiman, komersial maupun industri. Prosedur pengambil alihan bisa dilakukan dengan negosiasi (tawar menawar) langsung, ataupun melalui prosedur resmi, dengan ganti rugi sesuai dengan harga pasar yang berlaku.

Di Republik Jerman, kompensasi diberikan lebih tinggi dari harga yang berlaku, atau pemilik lahan bisa meminta lahan pengganti di lokasi lain.

Di negeri Belanda besarnya kompensasi yang diberikan sebesar harga pasar yang berlaku ditambah dengan *income* pemilik pada tahun ke sepuluh.

2.4.2 Pengendalian Guna Lahan Dikaitkan dengan Kebijakan Fiskal

Tanah yang tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya (tanah kosong) merupakan salah satu bentuk penyimpangan guna lahan. Di beberapa negara maju dan berkembang, dalam pengendalian guna lahan perkotaan tanah kosong dibebani dengan tarif pajak yang tinggi dan bersifat progresif.

Beberapa negara yang menerapkan kebijakan ini, diantaranya (Drabkin, 1977) :

a. Spanyol

Pada awal diperkenalkannya pajak lahan, tanah kosong dikenai tarif pajak sebesar 0,5 %. Setelah pemerintah membangun infra struktur dan tanah yang bersangkutan masih tetap dibiarkan kosong, pemilik/ penguasanya dikenai tarif pajak sebesar 2 % dan setelah lima tahun belum juga digunakan untuk tujuan pembangunan fisik, tarif pajaknya dinaikkan menjadi 5% dari harga pasar.

b. Syiria

Terhadap tanah kosong di Syiria, juga dikenai tarif pajak yang lebih tinggi karena dikategorikan sebagai usaha spekulasi dengan harapan harga (*land value*) nya akan meningkat di waktu-waktu yang akan datang. Karena dikategorikan untuk tujuan spekulasi, maka penentuan tarifnya disesuaikan dengan nilai tanah yang didasarkan atas nilai lokasinya.

Penentuan tarifnya adalah :

- Nilai lokasi < \$12,050 → 1 %

- \$12,051 - \$24,100 → 2 %
- \$24,101 - \$73,100 → 3 %
- \$73,101 - \$124,500 → 4 %
- \$124,501 ke atas → 5 %

c. Taiwan

Setelah lima tahun pelaksanaan pajak pemilikan lahan, Taiwan memperkenalkan tarif progresif terhadap tanah kosong.

Tujuannya adalah untuk memperkecil lahan yang tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya guna pembangunan rumah atau bangunan fisik.

d. Chili

Dengan berpegang pada detail plan, Chili memberlakukan tarif pajak terhadap tanah kosong yang selalu naik dari tahun ke tahun. Pada awal pelaksanaannya, tanah kosong dikenai tarif pajak sebesar 1% dari nilai tanah. Setiap tahun tarifnya dinaikkan 1% hingga tarif pajaknya mencapai 6%, apabila pemiliknya belum juga memanfaatkan untuk tujuan pembangunan fisik.

e. Indonesia

Kebijaksanaan fiskal yang berkaitan dengan lahan di Indonesia adalah pajak lahan yang menyatu dengan pajak bangunan. Kedua perpajakan ini dalam kebijakan fiskal di Indonesia disebut sebagai Pajak Bumi dan Bangunan seperti diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994.

Sebagai pajak lahan khususnya lahan kota, PBB belum diterapkan untuk mengendalikan penggunaan lahan karena daar penetapan dan metode penilaiannya belum mengacu pada penggunaan lahan dan rencana penggunaan lahan yang ada.

Permasalahan PBB dalam penataan ruang kota dan penggunaan lahan kota, dapat dirumuskan sebagai berikut (Parengkuan, 1991) :

- Dasar penetapan nilai jual obyek pajak bumi dan bangunan hanya dilakukan berdasarkan kondisi yang ada pada saat ini (*existing*) dari obyek pajak. Padahal jika hendak dikaitkan dengan upaya-upaya penataan ruang, seharusnya penilaian dan penetapan pokok PBB dikaitkan dengan kedudukan obyek pajak tersebut di dalam rencana kota yang ada. Dengan perkataan lain metoda penetapan dan cara perhitungan PBB dilakukan dengan mengacu pada rencana kota atau kebijaksanaan tata ruang yang ada. Sebagai alat pengatur guna lahan kota, sistem pajak lahan kota yang ada seharusnya dapat mengantisipasi pembangunan-pembangunan yang akan terjadi di daerah perkotaan untuk masa-masa mendatang. Sealainitu penilaian obyek pajak dan penetapan besar pokok pajak seharusnya juga dikaitkan dengan upaya-upaya pengendalian nilai atau harga lahan di daerah perkotaan. Dengan perkataan lain penilaian terhadap nilai jual obyek pajak tersebut di masa yang akan datang sehubungan adanya kegiatan-kegiatan pembangunan atau perencanaan.
- Sistem penilaian obyek pajak dan penetapan pokok PBB belum mengacu pada pola penggunaan lahan menurut berbagai kategori. Penggunaan yang lebih produktif dengan yang non produktif dipukul rata dalam penilaiannya, padahal seharusnya penilaian untuk penggunaan yang lebih produktif seperti industri dan komersial dibedakan dengan penilaian untuk penggunaan yang kurang atau tidak produktif. Hal ini mengakibatkan terjadi pembebanan pajak yang kurang adil terhadap masing-masing penggunaan lahan di Kotamadya Bandung.
- Kriteria kelas jalan yang digunakan dalam penilaian variabel-variabel obyek bumi tidak jelas. Seperti yang diketahui, bahwa salah satu variabel yang digunakan dalam

penilaian obyek bumi adalah kelas jalan. Permasalahannya disini adalah tidak samanya kelas jalan yang dibuat oleh PBB dengan hirarki jalan menurut sistem perkotaan. Menurut kelas jalan yang dibuat PBB, setiap kelurahan terdiri jalan kelas protokol, jalan kelas kelurahan dan lain sebagainya. Padahal dalam sistem jaringan jalan perkotaan, masing-masing kelurahan mungkin memiliki jaringan jalan yang berbeda sesuai dengan fungsi dan kondisi jalan yang ada. Masalah lainnya berkenaan dengan tidak jelasnya kriteria untuk masing-masing kelas jalan PBB tersebut, sehingga mungkin saja suatu jaringan jalan diklasifikasikan ke dalam kelas jalan yang tidak sesuai yang kemudia berakibat pada tidak sesuainya penentuan besar pokok PBB yang dikenakan.

- Sistem pengklasifikasian nilai jual bumi yang dilaksanakan oleh PBB selama ini terhadap masing-masing obyek pajak sebenarnya terlampau rinci, sehingga akibatnya klasifikasi nilai jual bumi yang dibuat oleh PBB tidak mempunyai pola ruang (*spatial*) yang teratur baik menurut nilai atau harga lahan maupun distribusi penggunaan lahan, dan tidak dapat dipetakan. Jika dikaitkan dengan maksud meningkatkan penerimaan dari sektor pajak dan meningkatkan keadilan dan pemerataan beban pajak kepada masyarakat, sistem pengklasifikasian yang rinci ini memang baik, namun tidak demikian jika dikaitkan dengan maksud penataan ruang. Dalam penataan ruang diperlukan adanya suatu generalisasi atau penyeragaman nilai bumi untuk kawasan-kawasan tertentu agar penggunaan dan pemanfaatan lahan di kawasan tersebut lebih efisien dan diarahkan sesuai dengan yang diharapkan.
- Klasifikasi nilai jual bumi belum diselaraskan dengan harga dasar lahan yang ditetapkan oleh Panitia Sembilan. Hal ini disebabkan belum adanya suatu patokan harga lahan yang sifatnya baku untuk berbagai kepentingan yang berbeda.

- Tarif PBB yang ditetapkan masih merupakan tarif tunggal dan tidak bersifat progresif. Pajak Bumi dan Bangunan sebenarnya tidak perlu menetapkan tarif yang berlaku tunggal untuk seluruh wilayah Indonesia, melainkan dapat ditetapkan sistem tarif secara progresif dengan membedakan tarif untuk jenis-jenis penggunaan tertentu dan/ atau kawasan kota tertentu di Kotamadya Bandung.

2.5 Kaitan Antara Harga dan Pajak Lahan Kota

Pola pemanfaatan tanah di kota-kota mempunyai ciri-ciri sebagai berikut (Reksohadiprojo, 1994) :

1. pemanfaatan tanah itu ditentukan oleh *scale economies* dan aglomerasi, oleh karena itu jarang ditemui tipe kota dengan bagian tanah kosong, melainkan bagian tengah padat dan bagian luar kurang kepadatannya.
2. orang lebih suka tempat yang dekat pada semua kegiatan (kerja, sekolah, belanja, hiburan dan lain-lain), karena jelas ongkos angkut tergantung pada jarak dan berbagai kesenangan (*amenities*).
3. orang juga tergantung pada sifat tetangganya, kalau tetangganya itu orang baik-baik dia berani membayar lebih mahal.

Pengertian nilai tanah dan sewa tanah dikaitkan seperti halnya nilai suatu aktiva dengan nilai (harga) hasil jasa yang diakibatkan oleh penggunaan aktiva tersebut. Suatu aktiva fisik itu bernilai karena aktiva itu memberikan hasil (manfaat) selama suatu periode tertentu. Demikian juga sewa tanah adalah harga / nilai jasa yang dihasilkan oleh tanah selama suatu periode tertentu. Oleh karena itu sewa tanah memiliki dua dimensi pengukuran yaitu waktu dan unit, sewa tanah biasanya dinyatakan dalam rupiah per meter persegi per tahun. Sementara itu harga suatu aktiva adalah *present value* (nilai sekarang)

atau nilai sewa yang dikapitalisasikan yang dihasilkan oleh aktiva tersebut selama periode “hidup” aktiva tersebut.

Pengertian nilai tanah juga dibedakan antara tanah yang diusahakan (*improve land*) dan tanah yang tidak diusahakan (*unimproved land*). Di kota, penempatan tanah pada umumnya masih harus ditambah dengan suatu “bangunan” yang diletakkan diatas tanah yang bersangkutan. Dengan kata lain produksi barang dan jasa di kota disamping memerlukan tanah juga memerlukan kapital dan bahkan faktor-faktor produksi yang lain. Nilai tanah yang tidak diusahakan adalah harga tanah tanpa “bangunan” di atasnya. Sedangkan nilai tanah yang diusahakan adalah harga tanah ditambah dengan harga “bangunan” yang terdapat di atasnya.

Ada beberapa bentuk dan cara mengubah tanah tak diusahakan menjadi tanah diusahakan antara lain :

- pembuatan bangunan.
- pembuatan asainering.
- penyediaan air minum.
- pembangunan jalan.
- jaringan listrik, telepon dan lain-lain.

Sedangkan yang menjadi dasar pengenaan pajak lahan (PBB) adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), yang dimaksud nilai jual obyek pajak adalah (Direktorat Jenderal Pajak) :

- a. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar.
- b. Bilaman tidak terdapat transaksi jual-beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis.
- c. Nilai perolehan baru.

d. Nilai jual obyek pengganti.

2.6 Rangkuman Teori

Fungsi Pemerintah Daerah diantaranya meliputi fungsi pengaturan, yaitu merumuskan peraturan-peraturan seperti tata guna lahan, standar bangunan dan sebagainya, serta fungsi koordinasi dan perencanaan yaitu mengkoordinasikan dalam melakukan perencanaan investasi dan tata guna lahan di daerah. Daerah mempunyai kewenangan dalam mengatur dan mengkoordinasikan semua kegiatan yang ada di daerah. Kewenangan Daerah dalam mengelola sumber keuangan mempunyai arti yang luas, yaitu kewenangan dalam menggali potensi sumber keuangan yang ada di daerah, merencanakan penggunaannya, melaksanakan dan mengawasi pelaksanaan rencana keuangan tersebut. Salah satu potensi sumber keuangan di daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak Pusat yang dipungut Daerah. Bagi Daerah PBB diharapkan dapat berperan dalam kegiatan pembangunan kota, diantaranya sebagai salah satu komponen yang penting dalam pembiayaan pembangunan. Pada saat ini Daerah hanya berperan sebagai petugas penagihan saja dan tidak mempunyai kewenangan apapun yang berkaitan dengan proses-proses yang lain di dalam Pajak Bumi dan Bangunan terutama dalam proses pendataan, penilaian dan penetapan NJOP Bumi. Dasar penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dalam PBB harus memperhatikan prinsip keadilan, yaitu prinsip kemampuan membayar (*ability to pay*) dari masyarakat wajib pajak, prinsip manfaat pajak itu sendiri, Adanya tingkat pemanfaatan lahan yang berbeda oleh masyarakat, maka Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dapat ditetapkan berbeda sesuai pola penggunaan dan pemanfaatannya secara progresif.

Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi yang sesuai dengan kemampuan membayar wajib pajak dan memperhatikan prinsip keadilan. NJOP Bumi sangat tergantung dari besaran harga lahan, sedangkan harga lahan perkotaan dipengaruhi oleh:

- Kedekatan (jarak) ke pusat kota
- Guna lahan yang dapat dimanfaatkan
- Ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan
- Periode waktu

Berdasarkan uraian diatas, maka hipotesa dalam penelitian ini adalah : “**Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi yang sesuai harga pasar di Kota Banjarnegara serta melibatkan peran Daerah dan masyarakat secara aktif, diharapkan akan mampu meningkatkan penerimaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan**”.

Hipotesa tersebut dapat dijabarkan menjadi :

- Tidak ada perbedaan antara penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada PBB dengan harga transaksi jual beli tanah yang terjadi di masyarakat
- Harga transaksi jual beli tanah yang terjadi di masyarakat lebih tinggi dibandingkan dengan harga dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada PBB
- Tidak ada hubungan antara ketersediaan prasarana dan sarana kota dengan perkembangan harga lahan perkotaan di kota Banjarnegara
- Tidak ada hubungan antara ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan dengan harga lahan di kota Banjarnegara
- Tidak ada hubungan antara jarak ke pusat kota dengan harga lahan di kota Banjarnegara

- Tidak ada hubungan antara guna lahan perkotaan dengan harga lahan di kota Banjarnegara
- Tidak ada hubungan antara periode waktu dengan harga lahan dalam suatu kawasan di kota Banjarnegara

BAB III

PELAKSANAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA BANJARNEGARA

3.1 Kondisi Umum Kota Banjarnegara

3.1.1 Kondisi Fisik

Kota Banjarnegara merupakan ibukota Kabupaten Banjarnegara Propinsi Jawa Tengah, mempunyai luas wilayah administrasi 1.510 Ha dengan luas wilayah terbangun adalah 569,940 Ha dengan ketinggian ± 289 m DPL (Di atas Permukaan Air Laut). Wilayah yang terletak pada ketinggian tersebut menjadikannya sebagai daerah yang berhawa sejuk dengan suhu rata-rata setiap hari $\pm 24 - 26^{\circ}$ C, batas-batas administrasi kota dapat dilihat pada gambar peta 3.1

Kota Banjarnegara memiliki karakteristik alam yang unik, terdiri dari perbukitan dengan kelerengan cukup tajam dan di bagian utara kotanya dilintasi oleh sungai Serayu yang mengalir ke arah barat dan selanjutnya bermuara di lautan Indonesia.

Kondisi fisik alam yang demikian menyebabkan bentukan awal perkembangan kotanya adalah linier dengan berkembang lebih pesat di daerah sepanjang jalur jalan yang menghubungkan kota Wonosobo – Purwokerto, dimana daerah dengan topografi datar terdapat dominasi lingkungan permukiman dan fungsi-fungsi komersial, sedang daerah perbukitan didominasi oleh fungsi permukiman dan non permukiman (pertanian dan perkebunan).

3.1.2 Kependudukan

Kota Banjarnegara yang merupakan wilayah studi terdiri dari 5 (lima) kelurahan dan 6 (enam) desa mempunyai jumlah penduduk pada tahun 2000 sebesar 49.074 jiwa dengan kepadatan penduduk rata-rata sebesar 31 jiwa / Ha, dengan jumlah penduduk :

- Paling banyak : 10.689 jiwa di kelurahan Kutabanjarnegara
- Paling sedikit : 1.656 jiwa di desa Kalibenda

Sedangkan kepadatan penduduk :

- Tertinggi : 99 jiwa / Ha di kelurahan Kutabanjarnegara
- Terendah : 11 jiwa / Ha di desa Petambakan

Data selengkapnya mengenai jumlah dan kepadatan penduduk masing-masing kelurahan / desa di kota Banjarnegara dapat dilihat pada gambar 3.2 tabel III.1

TABEL III.1
KEPADATAN PENDUDUK KOTA BANJARNEGARA

No	Nama dan Alamat	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk	Kepadatan (jiwa / km ²)
1	Kel. Sokanandi	2,16	5.084	2.357
2	Kel. Parakancangah	1,73	6.897	3.977
3	Kel. Semarang	0,58	4.414	7.552
4	Kel. Kutabanjarnegara	1,48	10.689	7.213
5	Kel. Krandegan	0,74	7.371	9.966
6	Desa Karangtengah	1,20	3.101	2.577
7	Desa Wangon	1,19	2.766	2.324
8	Desa Semampir	1,72	2.713	1.575
9	Desa Kalibenda	1,02	1.656	1.582
10	Desa Rejasa	1,71	2.072	1.212
11	Desa Petambakan	2,20	2.311	1.051
	JUMLAH	15,70	49,074	3.126

Sumber : Kecamatan Dalam Angka, 2000

3.1.3 Kondisi Guna Lahan

Ruang kota yang dapat dikembangkan adalah jumlah luas lahan yang belum dibangun (dalam batas prosentase yang boleh dibangun dan tidak termasuk luas lahan untuk sungai / bendungan dan kemungkinan kendala atau limitasi alam) ditambah



**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

TESIS

**STUDI MEKANISME PENETAPAN NJOP
PADA PBB DI KABUPATEN BANJARNEGARA**

PETA

**KEPADATAN PENDUDUK
KOTA BANJARNEGARA**

LEGENDA :

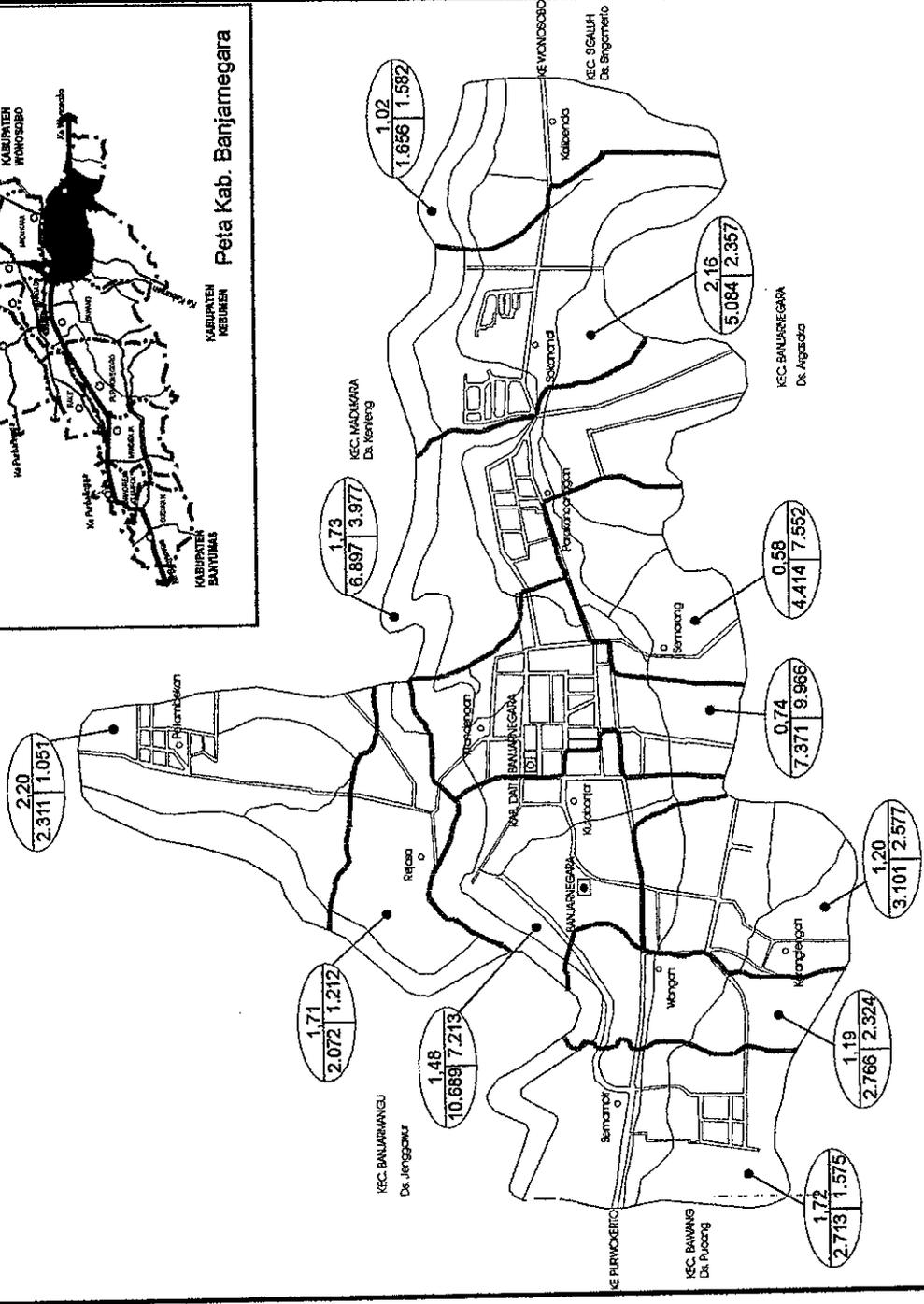
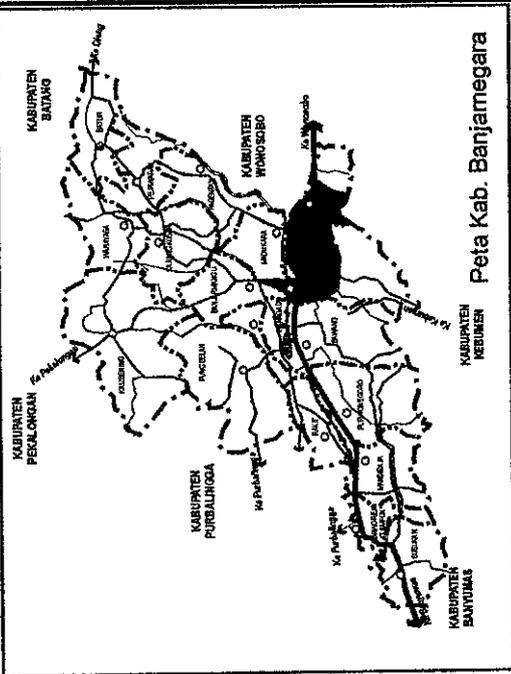
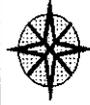
- Batas Kota
- Ibukota Kabupaten
- Ibukota Banjarnegara
- Kelurahan
- Batas Kelurahan
- Jalan
- Sungai
- Luas Kelurahan/Desa (km²)
Jumlah Penduduk
Kepadatan Penduduk

SUMBER

BPS KOTA BANJARNEGARA, 2001

NO. GAMBAR SKALA UTARA

3.2 1 : 5.000



intensifikasi lahan (pada lahan yang sudah terbangun terutama di pusat kota). Luas wilayah untuk penggunaan perkotaan di kota Banjarnegara 50 – 60 % dari luas keseluruhan wilayah. Luas administrasi kota Banjarnegara tercatat 1.570 Ha, sehingga luas wilayah yang dapat digunakan untuk penggunaan perkotaan tercatat 755 – 906 Ha. Luas wilayah terbangun pada tahun 1997 sebesar 513,31Ha, sehingga masih terdapat cadangan luas lahan untuk pengembangan penggunaan perkotaan seluas antara 241,69 – 336,06 Ha dengan catatan belum termasuk intensifikasi penggunaan lahan di pusat kota (Sumber : Revisi RUTRK Banjarnegara 1998/1999)

Guna lahan sesuai struktur pemanfaatan ruang kota Banjarnegara menurut Revisi Rencana Evaluasi RUTR Kota Banjarnegara Tahun 1998 meliputi :

- Permukiman, penggunaan lahan untuk permukiman yang didalamnya termasuk pekarangan dan bangunan dengan luas sebesar $\pm 421,35$ Ha;
- Perdagangan dan Jasa, kegiatan ini meliputi perdagangan grosir dan perdagangan eceran, sedang kegiatan jasa meliputi telekomunikasi, transportasi, kursus-kursus, perbankan dan sebagainya dengan luas sebesar $\pm 16,76$ Ha;
- Perkantoran, kawasan perkantoran meliputi instansi-instansi pemerintah dan swasta dengan luasan sebesar $\pm 21,10$ Ha;
- Pendidikan, fasilitas kegiatan pendidikan dasar dan menengah masih terkonsentrasi di pusat kota dan pada lingkungan sekitar pusat kota dengan luasan sebesar $\pm 23,10$ Ha;
- Kesehatan, fasilitas kesehatan yang meliputi Rumah Sakit, Puskesmas, Balai Pengobatan, BKIA, Apotik, Praktek Dokter dan Rumah Obat lebih banyak terkonsentrasikan di sekitar pusat kota yang berpenduduk cukup padat dengan luasan sebesar 3,32 Ha;
- Industri, luas kawasan industri sebesar $\pm 11,53$ Ha;

- Rekreasi, fasilitas kegiatan rekreasi meliputi wisata, gedung bioskop, gedung serbaguna, perpustakaan daerah, lapangan olah-raga dan taman dengan luas sebesar \pm 10 Ha;
- Peribadatan, fasilitas peribadatan yang ada di kota Banjarnegara tersebar di seluruh wilayah dengan luas sebesar \pm 6,15 Ha.

Peta rencana guna lahan sesuai RUTRK Kota Banjarnegara Tahun 1998 dan luas wilayah terbangun pada tahun 1997 dapat dilihat pada gambar 3.3 dan tabel III.2

TABEL III.2
LUAS WILAYAH TERBANGUN KOTA BANJARNEGARA

	Kategori Guna Lahan	Luas (Ha)
1	Permukiman	421,35
2	Perdagangan dan jasa	16,76
3	Perkantoran	21,10
4	Pendidikan	23,10
5	Kesehatan	3,32
6	Industri	11,53
7	Rekreasi	10,00
8	Peribadatan	6,15
Jumlah		513,31

Sumber : RUTRK Banjarnegara, 1989-2008

3.2 Kondisi Prasarana dan Sarana Perkotaan di kota Banjarnegara

Kota Banjarnegara dilengkapi prasarana dan sarana perkotaan yang terdiri dari : air bersih, jalan kota, jaringan drainasi, persampahan, sanitasi dan jaringan telepon.

a. Air Bersih

Penyediaan air bersih di kota Banjarnegara dikelompokkan menjadi 2 (dua) sistem, yakni sistem perpipaan dan non perpipaan. Sistem perpipaan dikelola oleh Perusahaan Daerah Air minum Kabupaten Banjarnegara dengan menggunakan sumber air baku terdiri dari mata air, sumur dalam dan air permukaan. Sedangkan sistem non perpipaan penggunaannya oleh masyarakat dengan menggunakan sumur dangkal dan sumur dalam.

b. Jalan Kota

Jaringan jalan di kota Banjarnegara digolongkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu :

- Jalan arteri beraspal
- Jalan kolektor beraspal
- Jalan lokal, terdiri dari jalan aspal, jalan makadam dan jalan tanah.

Pola jaringan jalan yang ada di kota Banjarnegara dipengaruhi oleh perkembangan kota yang cenderung berkembang linier kearah barat dan timur karena pembatas perkembangan alamiah berupa sebelah utara sungai Serayu dan sebelah selatan perbukitan.

b. Jaringan Drainase

Sistem drainase di kota Banjarnegara terdiri dari saluran primer, sekunder dan tersier. Pada saat ini jaringan drainase yang ada merupakan penyaluran air buangan tempat tinggal dan buangan umum. Pembuangan drainase dialirkan ke kali Palet, kali Salak, kali Blimbing dan dua saluran yang ada di kelurahan Krandegan dan Parakancangah.

c. Persampahan

Sampah di kota Banjarnegara berasal dari sampah perumahan, perkantoran, perdagangan dan lain-lain. Sistem pengumpulan sampah rumah tangga ke bak/ tong sampah yang telah disediakan di depan rumah, kemudian diambil oleh gerobag sampah ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS). Selanjutnya dibuang ke Tempat Pembuangan Akhir dengan truk sampah yang ditangani oleh Dinas Pekerjaan Umum. Untuk sampah non rumah tangga yang berasal dari pasar, jalan, terminal dan pertokoan ditangani langsung oleh Dinas Pekerjaan Umum.

d. Sanitasi

Sanitasi yang terdiri dari pembuangan air tinja dan air limbah meliputi komponen WC umum dan jamban keluarga. Sedangkan pembuangan air limbah rumah tangga disalurkan pada sistem drainase kota (saluran air hujan).

e. Jaringan Telepon

Jaringan telepon sudah merambah ke semua kelurahan dan desa yang ada di kota Banjarnegara. Pada saat ini belum/ tidak ada lagi penyambungan instalasi telepon ke rumah .

3.3 Mekanisme Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Kondisi Pajak Bumi Bangunan Terhadap Pembiayaan Pembangunan di Kota Banjarnegara

3.3.1 Kelembagaan Pajak Bumi dan Bangunan

Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di kota Banjarnegara dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan PBB (KP PBB) yang berkedudukan di Purbalingga. KP PBB memiliki wilayah kerja meliputi Kabupaten Purbalingga dan Kabupaten Banjarnegara, dilayani oleh 66 orang pegawai. Struktur organisasi KP PBB dapat dilihat pada gambar 3.4.

Tugas dan fungsi masing-masing seksi yang terkait dengan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak PBB, yakni Seksi Pendataan dan Penilaian, Seksi Pengolahan data dan Informasi serta Seksi Penetapan adalah sebagai berikut (KP PBB Purbalingga) :

2. Seksi Pendataan dan Penilaian

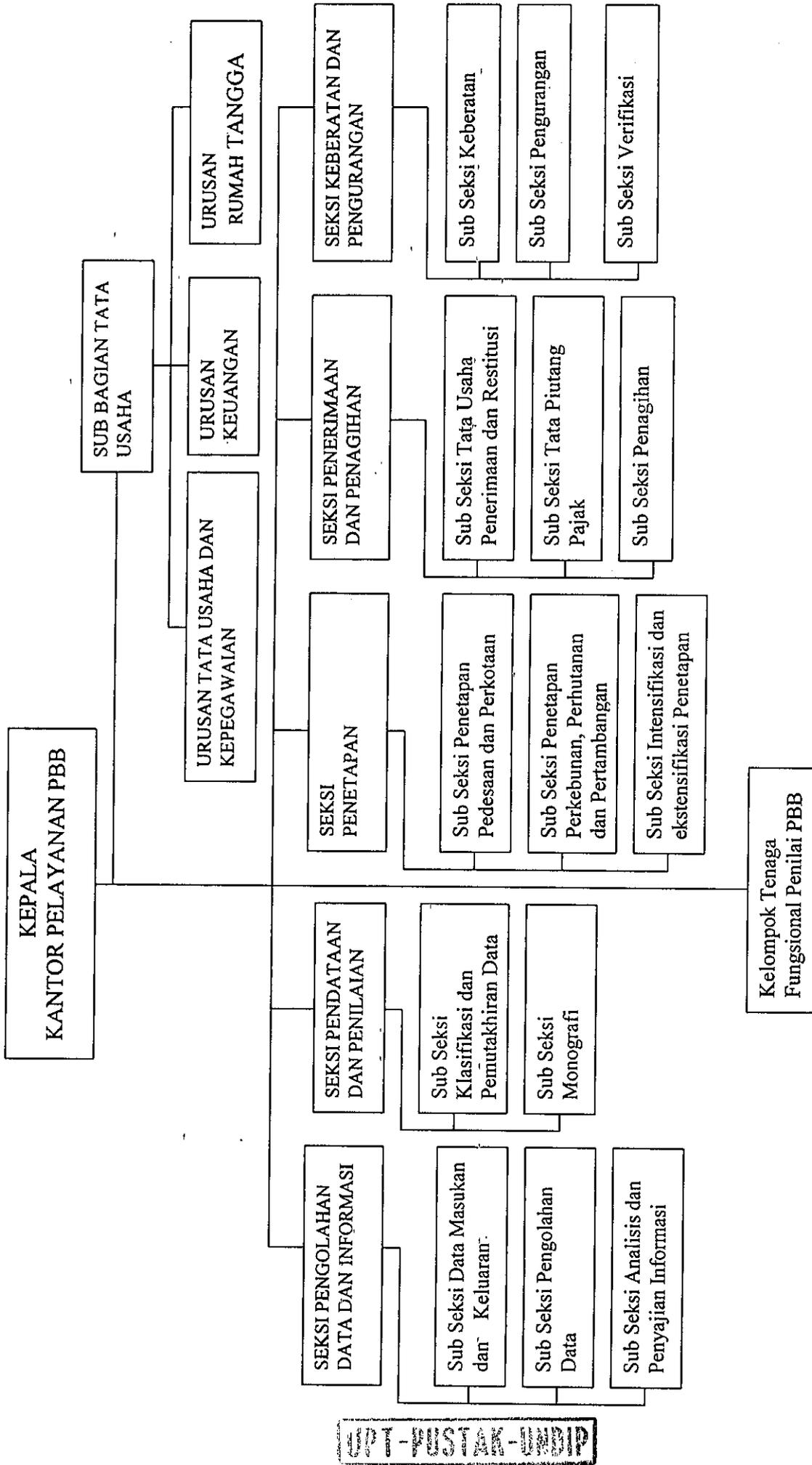
- b. Merumuskan, mengevaluasi dan mengendalikan pelaksanaan teknis pendataan dan penilaian obyek pajak
- c. Melakukan pendaftaran dan tata usaha pendataan obyek dan subyek pajak
- d. Melaksanakan penatausahaan penilaian dan klasifikasi obyek pajak
- e. Melaksanakan verifikasi dan reklasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak
- f. Melaksanakan pengumpulan data potensi pajak.

3. Seksi Pengolahan Data dan Informasi

- a. Melakukan penata usahaan data masukan dan data keluaran berkenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Melakukan perekaman dan pengolahan data Pajak Bumi Bangunan.
- c. Melakukan analisis dan penyajian informasi Pajak Bumi dan Bangunan.

3. Seksi Penetapan

- a. Merumuskan , mengevaluasi dan mengendalikan pelaksanaan kebijaksanaan teknis pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan melakukan urusan penetapan pajak
- b. Melakukan pengumpulan bahan perumusan kebijaksanaan teknis pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan
- c. Penyiapan perumusan kebijaksanaan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan
- d. Mengevaluasi pelaksanaan kebijaksanaan teknis pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan



GAMBAR 3.4
 STRUKTUR ORGANISASI KANTOR PELAYANAN P B B PURBALINGGA

Sumber : Kantor Pelayanan PBB Purbalingga, 2001

Sedangkan jumlah obyek pajak sektor perkotaan dan pedesaan yang ditangani oleh Kantor Pelayanan PBB Purbalingga dapat dilihat pada tabel III.3

TABEL III.3
JUMLAH OBYEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

	Kabupaten Purbalingga		Kabupaten Purbalingga	
	Jumlah Objek (ibuah)	Luas Bumi / Bangunan (m ²)	Jumlah Objek (ibuah)	Luas Bumi / Bangunan (m ²)
Pedesaan	130.588	665.316.498 / 2.585.149	397.847	475.450.415 / 4.024.792
Perkotaan	138.984	171.006.198 / 1.460.077	97.336	101.630.574 / 1.623.810
Jumlah	269.572	836.322.696 / 4.045.226	495.183	577.080.989 / 5.648.602

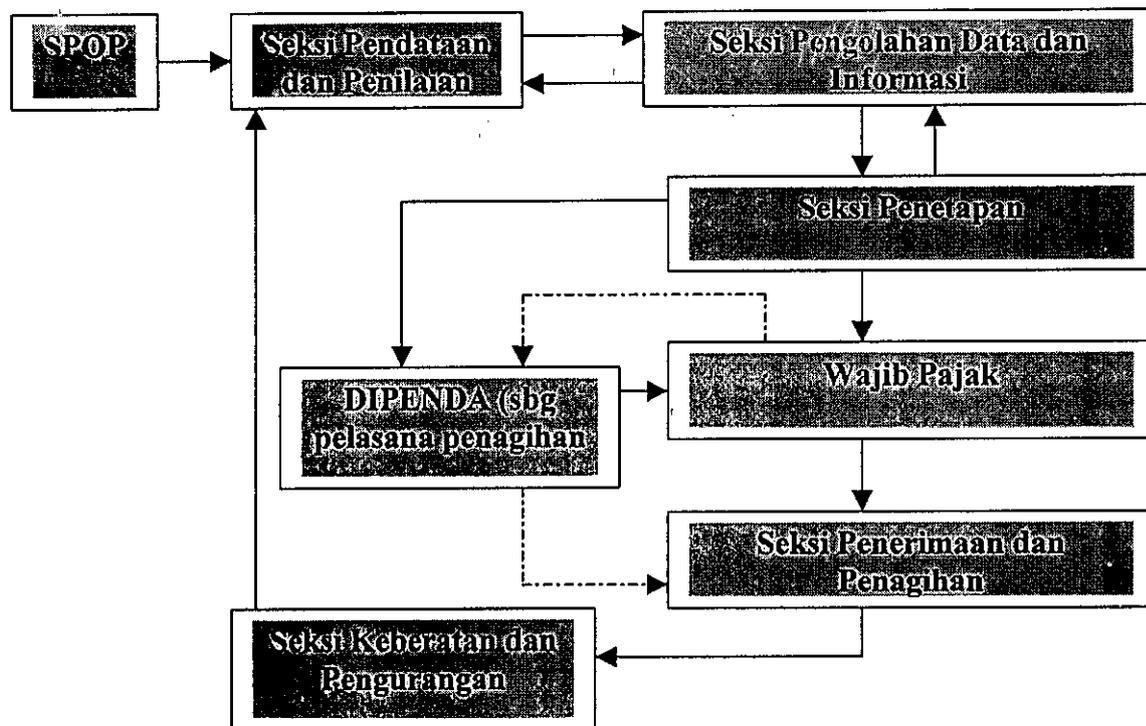
Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Purbalingga, 2001

3.3.2 Mekanisme Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi

Yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Penetapan NJOP diawali dari kegiatan pendataan dan penilaian obyek pajak. Pendataan menyangkut kegiatan mengumpulkan data mengenai obyek pajak dan subyek pajak, sedangkan penilaian adalah suatu kegiatan mengadakan penilaian terhadap obyek pajak dan mengklasifikasikan obyek pajak berdasarkan data yang diperoleh. Hasil pendataan dan penilaian akan digunakan sebagai dasar penetapan NJOP terhadap masing-masing obyek pajak.

Adapun yang menangani Pajak Bumi dan Bangunan secara langsung ada pada 2 (dua) instansi yaitu Departemen Keuangan (Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan), di daerah dilaksanakan oleh Kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Departemen

Dalam Negeri yang di daerah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten / Kota). Sedangkan urusan pemungutan diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah daerah, hal ini didasarkan atas keputusan bersama Direktur Jenderal Pajak (Departemen Keuangan) dan Direktur Jenderal Pemerintah Umum Otonomi Daerah (Departemen Dalam Negeri) Nomor : Kep 30/Pj.7/ 1986 Nomor : 973-562 tentang pelimpahan wewenang pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Gubernur dan / atau Bupati / Walikota. Pelaksanaan di daerah diserahkan sepenuhnya kepada Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda). Dinas Pendapatan Daerah disini hanya bertugas sebagai petugas pelaksana penagihan saja dan tidak mempunyai kewenangan apapun yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan, khususnya dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi. Semua proses yang berkaitan dengan pendataan, penilaian, penetapan besaran pajak, proses keberatan / keringanan, penerapan sanksi Pajak Bumi dan Bangunan yang berwenang menangani adalah Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Prosedur kerja Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dalam proses penetapan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dapat dilihat pada gambar 3.5 berikut ini :



GAMBAR 3.5
PROSEDUR KERJA KANTOR PELAYANAN PBB

Keterangan :
 _____ : Alur SPPT

----- : Alur Uang

Sumber : Kantor Pelayanan PBB Purbalingga, 2001

Dalam proses pembuatan SPPT yang didahului penetapan NJOP tersebut diatas terlihat bahwa ketergantungan antar seksi sangat kuat sekali, *output* seksi yang satu menjadi *input* dari seksi yang lain. Masing-masing seksi tidak dapat bekerja dan mengolah data sebelum ada masukan dari seksi pendataan dan penilaian, begitu juga seksi penetapan tidak dapat bekerja kalau belum ada *input* dari seksi pengolahan data dan informasi.

Permasalahan lain yang berkaitan dengan proses pembetulan SPPT, karena ada pengajuan keberatan, pengurangan, kesalahan nama dan alamat, SPPT yang telah diserahkan oleh wajib pajak karena ada kesalahan tidak dapat langsung dibetulkan oleh seksi pendataan dan penilaian, tetapi harus melalui seksi keberatan dan pengurangan terlebih dahulu. Kemudian setelah seksi keberatan dan pengurangan mengadakan

pemeriksaan ke lapangan, baru kemudian data dan putusan diserahkan kepada seksi pendataan dan penilaian terus ke seksi pengolahan data dan informasi untuk dibuatkan SPPT yang baru selanjutnya ke seksi penetapan, baru diberikan kepada masing-masing wajib pajak yang bersangkutan.

Pendataan obyek pajak di kota Banjarnegara dilaksanakan pada tahun 1996 & 1997 dan setelah itu belum pernah diadakan pendataan lagi terhadap obyek pajak dan subyek pajak. Data obyek pajak tersebut masih digunakan untuk penetapan NJOP sampai dengan tahun 2001.

Kegiatan pendataan dan penilaian pada tahun 1996 & 1997 dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan PBB Purbalingga, dibantu oleh petugas dari perangkat Desa / Kelurahan yang berada di Kota Banjarnegara. Petugas Desa / Kelurahan hanya sebatas memberikan masukan dan informasi, sedangkan kewenangan yang menyangkut pendataan dan penilaian sepenuhnya berada pada Petugas Kantor Pelayanan PBB.

Dalam rangka penyesuaian terhadap target penerimaan, maka perubahan penetapan NJOP yang baru akan dilaksanakan pada tahun 2002, perubahan ini tanpa diawali dengan kegiatan pendataan, melainkan akan menaikkan klasifikasi secara langsung hasil pendataan tahun 1996 & 1997, sehingga penetapan NJOP akan naik tanpa memperhatikan perubahan obyek pajak yang terjadi selama ini, terutama terhadap perubahan pemanfaatan dan kondisi lingkungan. Disamping itu dalam penetapan NJOP Bumi, Menteri Keuangan seharusnya akan memperhatikan masukan Gubernur melalui Bupati/ Walikota

3.3.3 Harga Lahan Perkotaan di Kota Banjarnegara

Pemanfaatan guna lahan perkotaan di kota Banjarnegara sebagian telah mengikuti rencana guna lahan yang telah dibuat, yaitu Evaluasi Rencana Umum Tata Ruang Kota

(RUTRK) Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara yang memiliki masa perencanaan selama 10 (sepuluh) tahun (1998 – 2008), yang meliputi kelurahan Kutabanjarnegara, Krandegan, Semarang, Parakancangah dan Sokanandi serta desa Semampir, Wangon, Karangtengah, Kalibenda, Rejasa dan Petambakan.

Daerah pusat kegiatan atau *Central Business District (CBD)* yang merupakan pusat kegiatan sosial, ekonomi, budaya dan politik terdapat bangunan utama untuk kegiatan-kegiatan tersebut diatas. Pusat kegiatan ekonomi kota terletak di sepanjang jalan Veteran, sebagian jalan Pemuda, sebagian jalan S Parman dan sebagian jalan Dipayuda. Sedangkan kegiatan pemerintahan terletak di jalan Ahmad Yani, sebagian jalan Dipayuda, sebagian jalan Pemuda dan sebagian jalan Panjaitan, terletak di kelurahan Krandegan, sebagian kelurahan Semarang dan Kutabanjarnegara.

Harga lahan yang paling mahal terletak pada pusat kegiatan ekonomi, berangsur-angsur menurun pada jarak yang semakin jauh dari pusat kegiatan ekonomi, data harga lahan di sekitar pusat kegiatan ekonomi dapat dilihat pada tabel III.4 dan gambar 3.6 serta penetapan Nilai Jual Obyek Jual Pajak Bumi oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilihat pada gambar 3.7

TABEL III.4
PERBANDINGAN ANTARA HARGA LAHAN DAN PENETAPAN NJOP BUMI
DI KOTA BANJARNEGARA TAHUN 2002.

No	Lokasi	Pemanfaatan	Berkas harga lahan (Rp)	Pendapatan NJOP Bumi (Rp)
1	Krandegan Jl. Veteran	Perdagangan	1,00 – 2,00 juta	335.000
2	Jl. Pemuda	Perdagangan, pemerintahan dan pendidikan	1,00 – 2,00 juta	285.000
3	Jl. Dipayuda	Perdagangan, pemerintahan dan pendidikan	1,00 – 2,00 juta	335.000 dan 285.000
4	Jl. S Parman	Perdagangan	0,50 – 1,00 juta	243.000
5	Kutabanjarnegara Jl. Suprpto	Perdagangan	0,20-1,00 juta	200.000
6	Jl. Sudirman	Perdagangan / Permukiman	200-500 ribu	160.000
7	Jl. Sutoyo	Perkantoran / Permukiman	200-500 ribu	103.000
8	Jl. Selamanik	Permukiman	150-300 ribu	82.000
9	Jl. Gotong Royong	Permukiman	100-200 ribu	103.000
10	Jl. Al Munawaroh	Permukiman	100-150 ribu	103.000
11	Sokanandi Jl. Tentara Pelajar	Permukiman	100-200 ribu	82.000
12	Parakancangah Jl. S Parman	Permukiman	150-500 ribu	103.000
13	Jl. Kariono	Permukiman	150-250 ribu	103.000
14	Jl. Stadion	Perdagangan	200-300 ribu	160.000
15	Semarang Jl. Panjaitan	Perdagangan	200-500 ribu	160.000
16	Jl. Veteran	Perdagangan	0,500-1,00 juta	243.000
17	Jl. Semarang Kidul	Permukiman	100-200 ribu	103.000
18	Wangon (Jl. Raya)	Permukiman	100-200 ribu	48.000
19	Semampir (Jl. Raya)	Permukiman	75-100 ribu	36.000
20	Rejasa (Jl. Raya)	Permukiman	100-200 ribu	14.000
21	Petambakan (Jl. Raya)	Permukiman	100-200 ribu	14.000
22	Kalibenda (Jl. Raya)	Permukiman/ Industri	100-300 ribu	27.000

Sumber : Kantor Kelurahan / Desa di wilayah studi, 2002

3.3.4 Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pembiayaan Pembangunan

Penerimaan Daerah dari Bagi Hasil PBB di Kabupaten Banjarnegara cukup besar. Apabila dibandingkan dengan penerimaan Daerah yang bersumber dari Pendapatan Asli Daerah, tahun anggaran 2001 bagi hasil dari PBB sebesar Rp. 3.974.121.000,- dan Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp. 8.701.858.000,- atau kurang lebih 46%. Apabila dibandingkan dengan kebutuhan biaya pembangunan, kontribusi penerimaan bagi hasil PBB masih rendah dan apabila keduanya diperbandingkan informasinya dapat dilihat pada tabel III.5.

TABEL III.5
KONTRIBUSI PENERIMAAN PBB TERHADAP BIAYA PEMBANGUNAN
KABUPATEN BANJARNEGARA

No	Tahun Anggaran	Penerimaan PBB (Rp)	Biaya Pembangunan (Rp)	Kontribusi (%)
1	1997 / 1998	2.542.700.000,-	14.820.438.000,-	17,20
2	1998 / 1999	3.150.000.000,-	17.191.161.000,-	18,32
3	1999 / 2000	3.219.240.000,-	18.459.730.300,-	17,44
4	2000	3.788.677.000,-	16.180.407.000,-	23,42
5	2001	3.974.121.000,-	18.540.688.000,-	21,43
	Rata-rata			19,56

Sumber : Bagian Keuangan Setda Banjarnegara, 2001.

3.4 Evaluasi Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan

Proses penetapan NJOP dimulai dari pendataan dan penilaian terhadap subyek dan obyek pajak. Sebagai usaha mengoptimalkan penghimpunan dana pajak (PBB), pendataan merupakan tahap yang penting dalam prosés penetapan NJOP, karena dalam tahap ini seluruh obyek dan subyek pajak yang ada di daftar dan di data yang pada gilirannya dapat

digunakan untuk memperkirakan berapa besaran pajak yang tertuang dalam SPPT yang seharusnya dapat dihimpun.

Sedangkan proses selanjutnya yang tidak kalah pentingnya dalam memberikan kontribusi untuk menunjang kapasitas penerimaan PBB adalah penilaian terhadap obyek pajak, karena penilaian merupakan suatu proses untuk memberikan estimasi (perkiraan) dan pendapat atas suatu properti (bumi dan/ atau bangunan) berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima yang diperoleh dari pendataan lapangan dengan melakukan penyelidikan dan pemeriksaan. Pendataan obyek pajak di kota Banjarnegara dilaksanakan pada tahun 1996 & 1997 dan setelah itu belum pernah diadakan pendataan lagi. Perubahan penetapan NJOP baru akan dilaksanakan pada tahun 2002, tanpa diawali kegiatan pendataan melainkan hanya akan menaikkan secara langsung hasil pendataan sebelumnya.

Kontribusi PBB di Kabupaten Banjarnegara pada tahun 2001 sebesar Rp. 3.974.121.000,- adalah relatif besar apabila dibandingkan dengan Pendapatan Asli Daerah Sendiri (PADS) sebesar Rp. 8.701.858.000,- atau sebesar ± 46 %. Tetapi apabila diperbandingkan terhadap pembiayaan pembangunan, kontribusinya masih rendah yaitu dalam lima tahun terakhir ini baru memberikan kontribusi rata-rata sebesar 19,56 %.

BAB IV

ANALISIS MEKANISME PENETAPAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI

4.1 Mekanisme Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak

4.1.1 Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi

Pajak Bumi dan Bangunan sebagai suatu sistem mempunyai serangkaian proses kegiatan yang dalam pelaksanaan masing-masing tahap kegiatan tersebut membentuk suatu proses dan prosedur pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan. Proses berarti suatu urutan kegiatan yang rasional untuk menghasilkan sesuatu, sedangkan prosedur merupakan suatu urutan kerja yang secara formal telah ditentukan berdasarkan peraturan tertentu. Proses biasanya merupakan suatu urutan kerja yang mutlak dan mengikat.

Proses pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan terdiri atas serangkaian kegiatan sebagai berikut :

- a. Pendataan
- b. Penilaian
- c. Penetapan
- d. Penerimaan
- e. Penagihan dan keberatan
- f. Bea Balik Nama Tanah dan Bangunan

Dalam studi ini hanya mengamati proses pelaksanaan yang meliputi pendataan, penilaian dan penetapan. Pendataan merupakan suatu kegiatan mengumpulkan data mengenai obyek dan subyek pajak, penilaian adalah suatu kegiatan mengadakan penilaian terhadap obyek pajak dan pengklasifikasian obyek pajak berdasarkan data yang diperoleh dari proses pendataan. Penilaian dapat dilakukan secara individual maupun secara massal, metode penilaian yang digunakan saat ini adalah penilaian massal dengan sistem yang diberikan

oleh masyarakat untuk menilai obyek pajaknya sendiri (*self assesment*). Sedangkan penetapan adalah suatu kegiatan penentuan besar-kecilnya pajak terhutang sampai terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual obyek Pajak. Pajak lahan/ bumi ditetapkan berdasarkan sewa lahan rata-rata dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Dalam hal ini nilai jual sebagai dasar penilaian (*taxe base*) sudah memperhatikan faktor-faktor seperti : letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain-lain yang berkait dengan harga (nilai jual) lahan. Dengan sendirinya wajib pajak yang mempunyai obyek dengan nilai jual yang tinggi akan memikul beban pajak yang besar pula.

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) disini adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli obyek pajak yang wajar di pasaran. Jika tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP dapat ditentukan melalui perbandingan dengan harga obyek pajak lain yang sejenis atau letaknya berdekatan dengan fungsi yang sejenis. Selain itu dapat pula digunakan nilai perolehan baru atau didasarkan pada nilai jual obyek pajak pengganti.

Sistem penilaian Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam Undang-undang tersebut memberikan keleluasaan sepenuhnya kepada setiap wajib pajak untuk memberikan penilaian terhadap obyek pajak yang dimilikinya (*self assesment*). Tetapi hal ini belum dapat dilaksanakan sepenuhnya karena Pajak Bumi dan Bangunan menyangkut orang banyak dengan berbagai strata ekonomi, pendidikan dan sebagainya, sehingga membutuhkan waktu yang lama agar dapat dimengerti dan dipahami oleh setiap wajib pajak. Untuk itu maka Direktorat Jenderal

Pajak masih menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) untuk memudahkan wajib pajak memenuhi kewajibannya.

Dalam melaksanakan penilaian terhadap obyek pajak wajib pajak hanya memberikan data mengenai obyek pajak yang dimilikinya, sedangkan penilaian terhadap obyek pajak tetap dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB. Penilaian atas obyek pajak didasarkan pada beberapa kriteria penilaian dengan menggunakan beberapa variabel. Variabel yang digunakan untuk menentukan klasifikasi nilai jual obyek bumi atau lahan adalah letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain-lain. Dalam sistem Pajak Bumi dan Bangunan kelas jalan diklasifikasikan menjadi 4 (empat) kelas, yaitu jalan protokol, jalan kelurahan, jalan kampung dan jalan kompleks. Kriteria pengklasifikasian jalan itu sendiri tidak jelas, variabel lainnya adalah variabel yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) PBB yang hanya sebagai pelengkap dan tidak pernah digunakan untuk menilai obyek pajak.

Penetapan NJOP diawali dari kegiatan pendataan yang kemudian diikuti kegiatan penilaian.

1. Sistem Pendataan Obyek Pajak

Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dibantu aparat desa / kelurahan.

Beberapa kegiatan pendataan yang dilakukan dalam pekerjaan lapangan antara lain :

1) Pendataan dengan Penyebaran Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP)

Wilayah yang akan didata dengan penyebaran SPOP dapat dibuat konsep sket blok dengan kegiatan yang akan dilakukan sebagai berikut :

- a) Menggunakan konsep sket/ peta blok, petugas lapangan bersama-sama aparat desa/ kelurahan setempat membuat sket relatif setiap bidang obyek pajak yang ada pada blok yang bersangkutan.
- b) Setelah sket letak relatif obyek pajak dalam satu desa/ kelurahan dan identifikasi batas RW/ RT selesai dibuat, selanjutnya menyampaikan SPOP dan stiker NOP kepada subyek pajak melalui ketua RW/ RT yang bersangkutan.
- c) Pengumpulan SPOP yang telah diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda tangani oleh subyek pajak atau kuasanya melalui para ketua RW/ RT yang bersangkutan.

Pada peta blok diberi tanda apakah SPOP yang disampaikan kepada wajib pajak tersebut diatas sudah dikembalikan atau belum. Apabila di wilayah yang akan di data tidak dapat dibuat sket blok, maka SPOP diberikan kepada subyek pajak melalui aparat desa/ kelurahan.

2) Pendataan dengan Identifikasi Obyek Pajak.

- a) menggunakan konsep peta blok, petugas lapangan mengadakan identifikasi batas-batas obyek pajak, terhadap obyek pajak yang tidak dapat di identifikasi batasnya, dapat dilakukan pengukuran sisi obyek pajak. Selanjutnya petugas lapangan mengisikan data obyek pajak dan subyek pajak pada SPOP.
- b) Setelah SPOP diisi, maka petugas lapangan mengkonfirmasi kepada subyek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
- c) Setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subyek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.

3) Pendataan dengan Verifikasi Obyek Pajak

- a) Peta blok yang telah diisi dengan batas-batas bidang obyek pajak diberi nama subyek pajak pada masing-masing bidang obyek pajak.
 - b) Dalam hal terjadi perubahan data, maka petugas lapangan melakukan kegiatan mulai dari identifikasi/ pengukuran obyek pajak sampai dengan mengisi SPOP sesuai dengan data yang sebenarnya dan mengkonfirmasi kepada subyek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
 - c) Setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subyek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
- 4) Pengukuran dengan Bidang Obyek Pajak
- a) Petugas Lapangan mengadakan pengukuran batas-batas obyek pajak dengan menggunakan sket/ peta blok, selanjutnya diisi dengan data obyek dan subyek pajak pada SPOP.
 - b) Setelah SPOP diisi, maka petugas lapangan mengkonfirmasi kepada subyek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.
 - c) Setiap hari petugas lapangan mengumpulkan SPOP yang telah dikonfirmasi kepada subyek pajak yang bersangkutan atau kuasanya.

2. Penilaian

1) Pendekatan Penilaian

Untuk menentukan Nilai Jual Obyek Pajak dikenal 3 (tiga) pendekatan penilaian, yaitu :

- a) Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*), pada pendekatan ini Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dihitung dengan cara membandingkan obyek pajak yang sejenis dengan obyek pajak lain yang telah diketahui harga pasarnya.

Pendekatan ini pada umumnya digunakan untuk menentukan NJOP tanah, namun dapat juga dipakai untuk menentukan NJOP bangunan.

- b) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), pada pendekatan ini NJOP dihitung dengan menjumlahkan nilai tanah dan bangunan. Nilai tanah ditentukan dengan menggunakan data pasar, sedangkan nilai bangunan ditentukan dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan penyusutannya. Pada saat ini pendekatan biaya dipakai untuk menentukan NJOP dalam program komputer.
- c) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), pada pendekatan ini NJOP dihitung dengan cara mengkapitalisasikan pendapatan satu tahun dari obyek pajak yang bersangkutan. Pada umumnya pendekatan ini diterapkan untuk obyek pajak yang dibangun dengan tujuan untuk menghasilkan pendapatan seperti hotel, gedung perkantoran yang disewakan, jalan tol, obyek rekreasi dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

2) Cara Penilaian.

Mengingat jumlah obyek pajak yang sangat banyak dan menyebar di seluruh wilayah Indonesia, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

- a) Penilaian Massal, dalam sistem ini NJOP Bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT). Perhitungan penilaian massal dilakukan dengan menggunakan program komputer (*Compute Assisted Valuation/CAV*).

b) Penilaian Individual, penilaian individual dapat diterapkan untuk obyek tertentu yang bernilai tinggi atau keberadannya mempunyai sifat khusus antara lain :

- Obyek pajak bumi yang nilainya di atas Rp. 3.200.000,-/ m²
- Obyek pajak yang nilai jualnya Rp. 500.000.000,-atau lebih
- Obyek pajak tertentu, seperti rumah mewah, pompa bensin, jalan tol, lapangan golf, obyek rekreasi, usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

3) Sumber Data

Data seperti tersebut di atas dapat diperoleh dari sumber data sebagai berikut :

a) Pejabat yang dalam jabatannya berkaitan langsung / ada hubungannya dengan obyek pajak, seperti :

- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Notaris PPAT
- Camat PPAT
- Lurah / Kepala Desa

b) Instansi Pemerintah dan Swasta, seperti :

- Badan Pertanahan Nasional
- Real estate Agent, Developer
- Bank Pemerintah dan Bank Swasta
- Dinas Pekerjaan Umum
- Lembaga lainnya yang memberikan kredit / pinjaman pemilikan properti
- Dan lain-lain.

c) Masyarakat, seperti :

- Penjual dan pembeli
 - Perantara jual beli tanah
 - Tokoh masyarakat, penduduk setempat
 - Dan lain-lain
- d) Media cetak, seperti :
- Iklan surat kabar dan majalah
 - Brosur penawaran dari real estate, developer, perumnas, BTN
 - Dan lain-lain

4.1.2 Dasar Pengenaan dan Cara Penentuan Nilai Jual Obyek Pajak

Untuk dapat menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar, maka yang harus diketahui terlebih dulu adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP),

1. Dasar Pengenaan Pajak

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Yang dimaksud dengan Nilai Jual Obyek Pajak adalah :

- a) Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar.
- b) Bilamana tidak terjadi transaksi jual-beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau
- c) Nilai perolehan baru, atau
- d) Nilai Jual Obyek Pengganti.

Pada dasarnya penetapan nilai jual obyek pajak adalah 3 tahun sekali. Namun demikian, untuk daerah tertentu (misalnya daerah pertokoan, perkantoran) yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan nilai jual obyek pajak cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Dalam menetapkan nilai

jual, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan asas *self assesment*.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 523 / KMK.04 / 1998, klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan seperti dapat dilihat pada lampiran E.

2. Cara Penentuan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi

1) Perkebunan Tanaman Berumur Panjang

Penentuan besarnya nilai jual bumi adalah :

- a) Tanah yang belum atau tidak ditanami ditentukan nilai jualnya berdasarkan harga jual rata-rata tanah yang berada di sekitar / di sekelilingnya, dan serendah-rendahnya sama dengan nilai jumlah yang tercantum pada kelas 50
- b) Tanah yang sudah ditanami ditentukan nilai jualnya sebesar 125% dari nilai jual tanah yang belum atau tidak ditanami
- c) Tanah emplasemen ditentukan nilai jualnya berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak serta disesuaikan dengan klasifikasinya
- d) Tanaman belum menghasilkan ditentukan nilai jualnya berdasarkan standar investasi dikalikan 50%
- e) Tanaman menghasilkan ditentukan nilai jualnya berdasarkan standar investasi dikalikan 75%

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel IV.1

TABEL IV. 1
FORMULA NILAI JUAL BUMI PERKEBUNAN TANAMAN UMUR PANJANG

No	Uraian	Formula	Contoh
1	Tanah yang belum / tidak ditanami	... m ² x Rp	Rp.
2	Tanah yang sudah ditanami	... m ² x Rp .. x 125%	Rp.
3	Tanah emplasemen	... m ² x Rp	Rp.
4	Tanaman belum menghasilkan	... ha x Rp .. x 50%	Rp.
5	Tanaman menghasilkan	... ha x Rp .. x 75%	Rp.
	Jumlah Nilai Jual		Rp.

Sumber : Direktorat Jenderal Pajak, 1996

2) Perkebunan Tanaman Berumur Pendek

Penentuan besarnya nilai jual bumi adalah :

- a) Tanah yang belum atau tidak ditanami ditentukan nilai jualnya berdasarkan harga jual rata-rata tanah yang berada di sekitar / di sekelilingnya, dan serendah-rendahnya sama dengan nilai jual yang tercantum pada kelas 50
- b) Tanah yang sudah ditanami ditentukan nilai jualnya sebesar 125 % dari nilai jual tanah yang belum atau tidak ditanami
- c) Tanah emplasemen ditentukan nilai jualnya berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak serta disesuaikan dengan klasifikasinya
- d) Tanaman belum menghasilkan ditentukan nilai jualnya berdasarkan standar investasi dikalikan 50%

- e) Tanaman menghasilkan ditentukan nilai jualnya berdasarkan standar investasi dikalikan 75%

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel IV.2

TABEL IV .2
FORMULA NILAI JUAL BUMI PERKEBUNAN TANAMAN UMUR PENDEK

No	Uraian	Luas x Nilai Jual	Jumlah Nilai Jual
1	Tanah belum / tidak ditanami	... m ² x Rp	Rp.
2	Tanah yang sudah ditanami	... m ² x Rp .. x 125%	Rp.
3	Tanah emplasemen	... m ² x Rp	Rp:
4	Tanaman belum menghasilkan	... ha x Rp .. x 50%	Rp
5	Tanaman menghasilkan	... ha x Rp .. x 75%	Rp
	Jumlah Nilai Jual		Rp

Sumber : Direktorat Jenderal Pajak, 1996

3) Usaha Bidang Pertambangan

Penentuan besarnya nilai jual bumi adalah :

- Tanah kosong, tanah eksplorasi dan tanah pengaman ditentukan nilai jualnya berdasarkan harga jual rata-rata tanah yang berada di sekitar/ di sekelilingnya, dan serendah-rendahnya sama dengan nilai jual yang tercantum pada kelas 50
- Tanah cadangan tambang ditentukan nilai jualnya sebesar 125% dari nilai jual tanah kosong atau tanah eksplorasi atau tanah pengaman
- Tanah penambangan ditentukan nilai jualnya sebesar sepuluh kali rata-rata hasil bruto satu tahun
- Tanah emplasemen ditentukan nilai jualnya berdasarkan klasifikasi yang ditentukan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak serta disesuaikan klasifikasinya

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel IV.3

TABEL IV.3
FORMULA NILAI JUAL BUMI USAHA BIDANG PERTAMBANGAN

		Luas x Nilai Jual	Jumlah Nilai Jual
1	Tanah kosong	... m ² x Rp	Rp.
2	Tanah eksplorasi	... m ² x Rp	Rp.
3	Tanah pengaman	... m ² x Rp	Rp.
4	Tanah cadangan tambang	... m ² x Rp .. x 125%	Rp.
5	Tanah penambangan	... m ² x Rp	Rp.
6	Tanah emplasemen	... m ² x Rp	Rp.
	Jumlah Nilai Jual		Rp.

Sumber : Direktorat Jenderal Pajak, 1996

4) Usaha Bidang Perhutanan

Penentuan besarnya nilai jual bumi adalah :

- a) Tanah tidak produktif ditentukan nilai jualnya berdasarkan harga jual rata-rata tanah yang berada di sekitar / di sekelilingnya dan serendah-rendahnya sama dengan nilai jual yang tercantum pada kelas 50
- b) Tanah produktif ditentukan nilai jualnya sebesar sepuluh kali rata-rata hasil bruto satu tahun
- c) Tanah emplasemen ditentukan nilai jualnya berdasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Direktorat Jenderal Pajak serta disesuaikan dengan klasifikasinya.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel IV.4

TABEL IV.4
FORMULA NILAI JUAL BUMI USAHA BIDANG PERHUTANAN

No	Jenis Tanah	Luas Tanah (m ²)	Jumlah Nilai
1	Tanah tidak produktif	... m ² x Rp	Rp.
2	Tanah produktif	... m ² x Rp	Rp.
3	Tanah emplasemen	... m ² x Rp	Rp.
	Jumlah Nilai Jual		Rp.....

Sumber : Direktorat Jenderal Pajak, 1996

4.2 Analisis Harga Lahan di Kota Banjarnegara

4.2.1 Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dengan Harga Lahan di Masyarakat

Untuk mengetahui kaitan antara harga transaksi jual beli tanah dan penetapan NJOP Bumi di kota Banjarnegara akan dilakukan uji 2 (dua) hipotesa sebagai berikut :

- a. Tidak ada perbedaan antara penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada PBB dengan harga transaksi jual beli tanah yang berlaku di masyarakat.
- b. Harga transaksi jual beli tanah yang terjadi di masyarakat lebih tinggi dibandingkan dengan harga dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada PBB.

Untuk menguji hipotesa tersebut di atas, telah dilakukan pengumpulan data transaksi jual beli tanah di wilayah studi. Data tersebut merupakan transaksi jual beli tanah di kota Banjarnegara pada tahun 2001 – 2002 (bulan Januari 2001 sampai dengan Juni 2002) yang proses balik nama kepemilikannya melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik PPAT, Notaris PPAT dan Camat PPAT serta dilaporkan setiap bulan kepada

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjarnegara. Berdasarkan data tersebut di atas dapat diperoleh gambaran sebagai berikut :

- a. Tidak ada kesamaan satupun antara harga transaksi jual-beli tanah dengan penetapan NJOP Bumi
- b. Jumlah transaksi sebanyak 141 buah menunjukkan bahwa sebanyak 117 buah transaksi jual-beli tanah lebih besar dari penetapan NJOP Bumi, dan sebanyak 24 buah transaksi jual-beli tanah lebih rendah dari penetapan NJOP Bumi

Dengan menggunakan statistik uji t, besaran t hitung adalah 1,472 dengan $\alpha = 0,05$ dan $n = 141$ diperoleh t tabel sebesar 1,645, berarti hipotesa ditolak atau dengan perkataan lain memperlihatkan bahwa ada perbedaan/ tidak sama antara harga dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada PBB dengan harga transaksi jual beli tanah yang terjadi di masyarakat.

Sedangkan untuk mengetahui sejauh mana perbedaan yang terjadi antara keduanya, dapat dilihat nilai rata-rata (*mean*) masing-masing adalah sebesar 13.977,38 (harga transaksi) dan 10.609,26 (harga penetapan NJOP Bumi). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa harga transaksi jual beli tanah lebih tinggi dibandingkan penetapan harga NJOP Bumi di kota Banjarnegara. Selisis antara 141 buah transaksi jual beli sebesar Rp. 1.356.891.000,00 dengan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi sebesar Rp. 1.014.947.000,00 adalah sebesar Rp.341.944.000,00 atau sebesar 33,69 % dari penetapan NJOP Bumi, data selengkapnya dapat dilihat pada lampiran

4.2.2 Hubungan antara Harga Lahan dengan Prasarana dan Sarana Perkotaan

Pada penelitian ini akan dianalisis hubungan antara ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan dengan perkembangan harga lahan. Untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan prasarana dan sarana perkotaan akan dilakukan uji hipotesa

“Tidak ada hubungan antara harga lahan dengan prasarana dan sarana perkotaan”.

Untuk menguji hipotesa ini, lokasi yang dipilih adalah Perumahan Korpri di kelurahan Semarang dan Perumahan Kalisemi di kelurahan Parakancangah yang dibangun masing-masing pada tahun 1994 dan 1996 dengan prasarana dan sarana perkotaan (perumahan/listrik, sarana jalan, air bersih dan telepon) dan perkembangan harga lahan dapat dilihat pada tabel IV. 5 dan IV.6

TABEL IV.5
HUBUNGAN PRASARANA DAN SARANA PERKOTAAN DENGAN
HARGA LAHAN DI PERUMAHAN KORPRI

No	Tahun	Prasarana dan Sarana Perkotaan	Hubungan Harga Lahan		
			Perumahan	Sarana	Perkotaan
1	1993	Lahan kosong	20.000		
2	1994	Perumahan/listrik	35.000	15.000	75
3	1995	Sarana jalan	50.000	15.000	43
4	1996	Air bersih	80.000	30.000	60
5	1997	Telepon	110.000	30.000	38
6	2000		120.000	10.000	9
7	2001		135.000	15.000	13

Sumber : Kelurahan Semarang, 2002

TABEL IV.6
HUBUNGAN PRASARANA DAN SARANA PERKOTAAN DENGAN
HARGA LAHAN DI PERUMAHAN KALISEMI

No	Tahun	Prasarana dan Sarana Perkotaan	Hubungan Harga Lahan		
			Perumahan	Sarana	Perkotaan
1	1995	Lahan kosong	7.500		
2	1996	Perumahan/listrik	15.000	7.500	100
3	1997	Air bersih dan listrik	25.000	10.000	67
4	1998	Jalan masuk	50.000	25.000	100
5	1999	Telepon	75.000	25.000	50
6	2000		85.000	10.000	13
7	2001		100.000	15.000	17

Sumber : Kelurahan Parakancangah, 2002

Untuk menguji hubungan prasarana dan sarana perkotaan dalam pembentukan harga lahan, akan diadakan analisa regresi yang hasilnya dapat dilihat pada tabel IV.7

TABEL IV. 7
ANALISA REGRESI ANTARA HARGA LAHAN DENGAN PRASARANA DAN SARANA KOTA PERUMAHAN KORPRI DAN KALISEMI

No	Variabel	Korelasi Pearson		Keterangan
		Korpri	Kalisemi	
1	Perumahan/listrik	- 0,577	- 0,526	R Korpri = 0,987
2	Sarana jalan	- 0,779	- 0,903	R Kalisemi = 0,980
3	Air bersih	- 0,910	- 0,745	
4	Telepon	- 0,900	- 0,912	

Sumber : Hasil Perhitungan Analisa Regresi, 2002

Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel IV.7, maka dapat disimpulkan bahwa :

- a. Besarnya koefisien korelasi yang menunjukkan hubungan antara harga lahan di perumahan Korpri dan Kalisemi dengan prasarana dan sarana perkotaan (perumahan/listrik, sarana jalan, air bersih dan telepon) seperti terlihat pada tabel IV.7. Dengan koefisien korelasi ini dapat diambil suatu kesimpulan bahwa terdapat korelasi negatif antara harga lahan dan prasarana dan sarana perkotaan dengan derajat hubungan yang cukup baik
- b. Berdasarkan analisa regresi terhadap harga lahan dengan perumahan/listrik, sarana jalan, air bersih dan telepon, bahwa hasil perhitungan menunjukkan R perumahan Korpri sebesar 0,987 dan R perumahan Kalisemi sebesar 0,980 adalah masing-masing lebih besar dari 0,50. Dengan demikian ada hubungan antara variabel dependen (harga lahan) dan variabel independen (perumahan/listrik, sarana jalan, air bersih dan telepon)

c. Persamaan regresinya adalah sebagai berikut :

➤ Perumahan Korpri

$$Y = 223,333 - 15,000 x_1 - 15,000 x_2 - 30,000 x_3 - 41,667 x_4$$

(Y = harga lahan, x_1 = perumahan, x_2 = jalan, x_3 = air bersih, x_4 = telepon)

➤ Perumahan Kalisemi

$$Y = 165,833 - 7,500 x_1 - 10,000 x_2 - 25,000 x_3 - 36,667 x_4$$

(Y = harga lahan, x_1 = perumahan, x_2 = air bersih, x_3 = jalan, x_4 = telepon)

4.2.3 Hubungan antara Harga Lahan dengan Jarak dari Pusat Kota

Pada penelitian ini akan dianalisis hubungan antara jarak (kedekatan) dari pusat kota dengan harga lahan. Untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota akan dilakukan uji hipotesa

“ Tidak ada hubungan antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota pada lokasi perumahan Rejasa, Korpri dan Kalisemi ”.

Untuk menguji hipotesa ini, lokasi yang dipilih adalah 3 (tiga) lokasi perumahan di kota Banjarnegara, yakni Rejasa kelurahan Rejasa, Korpri di kelurahan Semarang dan Kalisemi di kelurahan Parakancangah yang mempunyai jarak ke pusat kota (alun-alun) dengan harga lahan dapat dilihat pada tabel IV. 8

TABEL IV.8
HUBUNGAN JARAK DARI PUSAT KOTA DENGAN HARGA LAHAN
DI PERUMAHAN REJASA, KORPRI DAN KALISEMI

No.	Lokasi (Perumahan)	Jarak dari Pusat Kota (km)	Harga Lahan (Rp/m ²)
1	Rejasa	5	70.000
2	Korpri	2	135.000
3	Kalisemi	3	100.000

Sumber : Desa Rejasa, Kelurahan Semarang dan Parakancangah, 2002

Untuk menguji hubungan antara jarak dari pusat kota dengan harga lahan, diadakan analisa regresi yang hasilnya dapat disimpulkan bahwa :

- a. Besarnya koefisien korelasi yang menunjukkan hubungan antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota perumahan Rejasa, Korpri dan Kalisemi sebesar 1,000. Dengan koefisien korelasi ini dapat diambil suatu kesimpulan bahwa terdapat korelasi positif antara harga lahan jarak dari pusat kota dengan derajat hubungan yang cukup baik
- b. Berdasarkan analisa regresi terhadap harga lahan dengan jarak dari pusat kota, bahwa hasil perhitungan menunjukkan R sebesar 1,000 adalah lebih besar dari 0,50. Dengan demikian ada hubungan antara variabel dependen (harga lahan) dan variabel independen (jarak dari pusat kota).

4.2.4 Hubungan antara Harga Lahan dengan Guna Lahan

Pada penelitian ini akan dianalisis hubungan antara guna lahan perkotaan dengan harga lahan. Untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan guna lahan akan dilakukan uji hipotesa

“Tidak ada hubungan antara harga lahan dengan guna lahan perkotaan di kota Banjarnegara”.

Untuk menguji hipotesa ini, lokasi yang dipilih guna lahan untuk perdagangan, permukiman dan pertanian dengan harga lahan, dapat dilihat pada tabel IV. 9

TABEL IV.9
HUBUNGAN GUNA LAHAN PERKOTAAN DENGAN HARGA LAHAN
DI KOTA BANJARNEGARA

No	Guna Lahan	Harga Lahan (Rp/m ²)
1	Perdagangan	1.000.000
2	Permukiman	150.000
3	Pertanian	50.000

Sumber : Bappeda dan Kelurahan di Kota Banjarnegara, 2002

Untuk menguji hubungan antara guna lahan dengan harga lahan, diadakan analisa regresi yang hasilnya dapat disimpulkan bahwa :

- a. Besarnya koefisien korelasi yang menunjukkan hubungan antara harga lahan dengan guna lahan sebesar 1,000. Dengan koefisien korelasi ini dapat diambil suatu kesimpulan bahwa terdapat korelasi positif antara harga lahan dengan guna lahan dengan derajat hubungan yang cukup baik
- b. Berdasarkan analisa regresi terhadap harga lahan dengan guna lahan, bahwa hasil perhitungan menunjukkan R sebesar 1,000 adalah lebih besar dari 0,50. Dengan demikian ada hubungan antara variabel dependen (harga lahan) dan variabel independen (guna lahan).

4.2.5 Hubungan antara Harga Lahan dengan Periode Waktu

Pada penelitian ini akan dianalisis hubungan antara periode waktu dengan harga lahan. Untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan periode waktu dilakukan uji hipotesa

“Tidak ada hubungan antara harga lahan dengan periode waktu di perumahan Limbangan Baru”.

Untuk menguji hipotesa ini, lokasi yang dipilih perumahan Limbangan Baru kelurahan Sokanandi dengan harga lahan dapat dilihat pada tabel IV. 10

TABEL IV.10
HUBUNGAN PERIODE WAKTU DENGAN HARGA LAHAN
DI PERUMAHAN LIMBANGAN BARU

	Periode Waktu	Harga Lahan Rp/m ²
1	1996	50.000
2	1997	60.000
3	1998	70.000
4	1999	90.000
5	2000	120.000
6	2001	150.000

Sumber : Kelurahan Sokanandi, 2002

Untuk menguji hubungan antara periode waktu dengan harga lahan, diadakan analisa regresi yang hasilnya dapat disimpulkan bahwa :

- c. Besarnya koefisien korelasi yang menunjukkan hubungan antara harga lahan dengan periode waktu sebesar 1,000. Dengan koefisien korelasi ini dapat diambil suatu kesimpulan bahwa terdapat korelasi positif antara harga lahan dengan periode waktu dengan derajat hubungan yang cukup baik
- d. Berdasarkan analisa regresi terhadap harga lahan dengan periode waktu, bahwa hasil perhitungan menunjukkan R sebesar 0,973 adalah lebih besar dari 0,50. Dengan demikian ada hubungan antara variabel dependen (harga lahan) dan variabel independen (guna lahan). Persamaan regresinya adalah $Y = 1994,243 + 0,0473 x$

4.3 Analisis Sistem Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak

4.3.1 Sistem Pendataan Obyek Pajak

Sistem pendataan Pajak Bumi dan Bangunan belum baik, sistem yang digunakan saat ini belum dapat mengikuti pertumbuhan dan perkembangan obyek pajak yang cepat terutama di daerah perkotaan. Sistem pendataan yang kurang baik ini juga belum ditunjang sistem informasi lahan terpadu dan keterlibatan berbagai instansi terkait. Sistem pendataan yang belum baik mengakibatkan belum bisa menyediakan data subyek dan obyek pajak yang akurat. Agar tersedia data yang akurat tentu saja diperlukan kemampuan pembuatan data yang akurat pula, data yang akurat berarti mendekati keadaan yang sebenarnya di lapangan. Untuk itu perlu dana yang cukup dan petugas yang secara kualitas dan kuantitas memadai, padahal jumlah pegawai KP PBB Purbalingga tidak sebanding dengan jumlah

obyek pajak yang menjadi tanggung jawabnya, yakni masing-masing sebesar 66 orang dan 1.064.755 obyek pajak.

Sebagai gambaran dari dana untuk kegiatan pendataan yang dialokasikan kepada setiap Kantor Pelayanan PBB kadang-kadang hanya cukup digunakan terhadap \pm 10.000 obyek pajak. Sehingga apabila Kantor Pelayanan PBB mempunyai obyek pajak sebanyak 2 juta diperlukan waktu 200 tahun, apabila ada inisiatif dari masyarakat untuk berswadaya meminta pendataan kepada Kantor Pelayanan PBB (non APBN) selain tenaga pendata yang terbatas, menurut ketentuan juga tidak diperbolehkan. Melihat besarnya permasalahan bidang pendataan ini agaknya tersedianya data subyek dan obyek pajak yang *up to date* ini masih menjadi impian (Djoko Sutandang, 2000).

Untuk memperoleh data obyek dan subyek pajak yang akurat dan lengkap, langkah awal yang dilakukan dalam pendataan adalah menyempurnakan formulir isian Surat Pemberitahuan Obyek pajak (SPOP). SPOP mestinya memberikan gambaran yang jelas mengenai masing-masing obyek pajak dan wajib pajak yang pada tahap selanjutnya digunakan sebagai bahan penilaian dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan. Data tanah dalam Surat Pemberitahuan Obyek Pajak hanya memberikan informasi lahan sebagai berikut :

- a. Luas tanah (m²)
- b. Zona Nilai Tanah
- c. Jenis tanah
 - Tanah + bangunan
 - Kavling siap bangun
 - Tanah kosong
 - Fasilitas umum

d. Jumlah bangunan

Data obyek dan wajib pajak bumi yang akurat dan lengkap sangat diperlukan untuk mengetahui antara lain :

- a. Klasifikasi dan besaran nilai jual bumi yang mendekati kondisi riil di lapangan
- b. Bahan evaluasi mengenai pemanfaatan tanah oleh wajib pajak terhadap rencana gunalahan yang telah dibuat
- c. Mengetahui sejauh mana fasilitas sarana dan prasarana kota yang ada di kawasan tersebut terutama jalan, jaringan listrik, air minum dan telepon.
- d. Jarak (kedekatan) ke pusat kota

4.3.2 Sistem Penilaian Obyek Pajak

Sistem penilaian obyek pajak dan penetapan pokok PBB belum mengacu kepada pola penggunaan lahan menurut berbagai kategori. Penggunaan yang lebih produktif dengan yang non produktif dipukul rata dalam penilaiannya, padahal seharusnya penilaian untuk penggunaan yang lebih produktif seperti industri dan komersial dibedakan dengan penilaian untuk penggunaan yang kurang produktif.

Pajak Bumi dan Bangunan dibagi menjadi 5 (lima) sektor, yaitu pedesaan, perkotaan, perkebunan, pertambangan dan perhutanan.

Perhitungan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi terhadap sektor perkebunan, pertambangan dan perhutanan sudah memperhatikan kondisi dan produktivitas lahan. Sektor perkebunan telah mempunyai formula perhitungan yang membedakan antara lahan yang belum/ tidak ditanami dengan lahan yang ditanami, tanaman yang belum menghasilkan dengan tanaman yang sudah menghasilkan, demikian juga sektor pertambangan dan perhutanan. Pajak lahan sektor perkotaan belum mempunyai formula

perhitungan terhadap peruntukan dan pemanfaatan lahan yang berbeda, padahal lahan perkotaan memiliki variasi guna lahan, diantaranya industri, perdagangan, jasa, perkantoran swasta dan sebagainya.

Perhitungan pajak lahan perkotaan di kota Banjarnegara terutama pada daerah pusat kegiatan perekonomian diharapkan dapat mengikuti formula perhitungan pajak yang dikenakan terhadap sektor perkebunan, pertambangan dan perkebunan dengan pertimbangan :

- Produktivitas lahan perkotaan di kota Banjarnegara tidak lebih rendah dari pada lahan pada sektor lainnya.
- Guna lahan perkotaan mempunyai variasi cukup banyak, yaitu industri, perdagangan/ jasa, perkantoran swasta, permukiman, hotel, rumah makan dan sebagainya.

Lahan perkotaan di kota Banjarnegara yang pajaknya dihitung berdasarkan formula perhitungan pajak lahan perkotaan dapat dilihat pada lampiran B

4.3.3 Sistem Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi

Proses penetapan merupakan tahapan terakhir dalam proses penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam penjelasan pasal 6 ayat (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyebutkan bahwa pada dasarnya penetapan nilai jual obyek pajak adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Obyek Pajak cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Dalam menetapkan nilai jual, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan asas *self assesment*.

Daerah perkotaan di kota Banjarnegara mengalami perkembangan dan pertumbuhan kota yang tidak merata/ sama antara kawasan yang satu dengan kawasan lainnya. Di kawasan pusat kota yang menjadi pusat kegiatan perekonomian mengalami perkembangan yang paling cepat dibanding kawasan yang berada di sekitarnya dan semakin jauh dari pusat kota perkembangannya lebih lambat. Kawasan pusat kota mempunyai lahan dengan topografi paling baik/ datar dibandingkan kawasan lainnya di kota Banjarnegara. Kawasan ini menjadi kawasan perdagangan/ jasa dan perkantoran swasta yang terletak pada sebagian kelurahan Kutabanjarnegara (jl. Suprpto, jl. Sudirman, sebagian jl Dipayuda dan jl Pemuda), Krandegan (jl Veteran, sebagian jl Dipayuda, jl Pemuda, jl MT Haryono, jl Panjaitan dan sebagian jl S Parman) dan Semarang (sebagian jl Veteran dan jl S Parman). Nilai lahan pada kawasan ini berkembang cepat, bahkan dapat berubah setiap saat karena lahan pada kawasan tersebut diminati/ diperebutkan banyak orang.

Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada kawasan tersebut di atas dapat diberlakukan setiap tahun sekali, sedangkan lahan pada kawasan lainnya di kota Banjarnegara penetapan Nilai Jual Obyek Pajaknya masih tetap selama 3 (tiga) tahun sekali.

4.3.4 Kaitan Antara Harga Lahan dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi di kota Banjarnegara.

Harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah itu sendiri, sedangkan pengertian nilai tanah dibedakan antara tanah yang diusahakan (*improved land*) dan tanah yang tidak diusahakan (*unimproved land*). Nilai lahan perkotaan yang diusahakan akan jauh berbeda apabila dibandingkan dengan lahan yang belum diusahakan, terutama lahan kosong (lahan

pertanian yang kurang produktif) yang berada disekitar kawasan perumahan yang dibangun oleh *developer*. Lahan kosong yang telah dihubungkan (dibuat jalan) dengan kawasan perumahan, harga lahannya akan berkembang cepat mengikuti harga lahan di kawasan perumahan. Demikian sebaliknya lahan kosong yang tidak berhubungan dengan kawasan perumahan, harga lahannya akan jauh tertinggal dengan harga perumahan di sekitarnya.

Jalan merupakan salah satu bentuk dan cara mengubah tanah yang tidak diusahakan menjadi tanah yang diusahakan, terutama lahan yang terisolir di daerah perkotaan. Bentuk dan cara lainnya untuk mengubah tanah tak diusahakan menjadi tanah diusahakan antara lain dengan pembuatan bangunan, penyediaan air minum, jaringan listrik, telepon dan sebagainya.

Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan di sekitar kawasan industri, perumahan yang dibangun pengembang dan perkantoran swasta belum mengikuti pola harga lahan di kawasan tersebut. Kawasan perkotaan di kota Banjarnegara yang mengalami perkembangan lahan cukup pesat, yakni :

1. Kawasan Industri

Kawasan Kalibenda yang berada di sepanjang jalan raya Wonosobo – Purwokerto, yang merupakan ujung timur kota Banjarnegara adalah daerah yang menurut rencana guna lahan diperuntukan sebagai kawasan industri. Kawasan yang berada di sebelah utara jalan raya telah beroperasi industri kayu lapis (PT Serayu Makmur Kayu lapis) dan Gudang PT Pusri, sedangkan kawasan sebelah selatan jalan raya telah ada industri kayu lapis (PT Kalpata) dan penggilingan batu (PT Bumi Rejo).

PT Serayu Makmur Kayu lapis dibangun pada tahun 1988 di atas tanah seluas ± 8.000 m², sedangkan PT Kalpata dibangun pada tahun 1999 di atas tanah seluas 10.000 m².

Menurut informasi aparat desa Kalibenda bahwa harga pembelian tanah PT Serayu Makmur Kayu lapis pada tahun 1988 sebesar Rp. 80.000,- / m² dan PT Kalpata sebesar Rp. 90.000,-/ m².

Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2002 terhadap lahan tersebut dapat dilihat pada tabel IV.11

TABEL IV.11
PENETAPAN NJOP BUMI DAN HARGA LAHAN
SEPANJANG JALAN RAYA DESA KALIBENDA

No	Kategori	Sebelah Utara	Sebelah Selatan
		Jalan	Jalan
1	Persil (no)	18	44
2	Kelas nasional	A38	A35
3	Penggolongan nilai jual bumi (Rp/ m ² x 1.000)	5,9 – 8,4	17 – 23
4	Nilai jual bumi (Rp/ m ² x 1.000)	7,15	20
5	Harga lahan (Rp/ m ² x 1.000)	100 – 150	100 – 150

Sumber : Kantor Pelayanan PBB Purbalingga dan Desa Kalibenda, 2002

2. Kawasan Perumahan

Di kota Banjarnegara dalam rentang waktu antara tahun 1984 dan 1997 telah dibangun perumahan yang dilaksanakan oleh pengembang (*developer*), meliputi perumahan Limbangan Baru kelurahan Sokanandi, Korpri kelurahan Semarang, Kalisemi kelurahan Parakancangah dan Gayam Permai kelurahan Kutabanjarnegara.

Perumahan Limbangan Baru menempati areal lahan seluas ± 5 ha dibangun pada tahun 1984 terdiri dari 200 unit rumah. Perumahan ini dilengkapi jaringan jalan, listrik, air minum dan telepon. Perkembangan harga lahan di sekitarnya yang belum dilengkapi

fasilitas sarana dan prasarana kota tertinggal jauh dibandingkan dengan harga lahan di kawasan perumahan.

Pada tahun 1995 disebelah timur kawasan perumahan yang merupakan kawasan pertanian/ sawah tadah hujan dibangun jaringan jalan yang kemudian diikuti jaringan listrik, air minum dan telepon. Sedangkan pada tahun 2000 lahan sebelah barat perumahan dibangun jaringan jalan dan listrik yang menyatu dengan kawasan perumahan.

Saat ini harga lahan pada kedua kawasan tersebut meskipun masih lebih rendah tetapi telah mengikuti pola harga lahan di kawasan perumahan Limbangan Baru. Perbandingan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi di kawasan perumahan yang ada di kota Banjarnegara dapat dilihat pada tabel IV.12 di bawah ini. Demikian pula perkembangan kawasan di sekitar perumahan Kalisemi kelurahan Parakancangah, perumahan Korpri kelurahan Semarang dan perumahan Gayam Permai berturut-turut dapat dilihat pada tabel IV.13, tabel IV.14 dan tabel IV.15

TABEL IV.12
PENETAPAN NJOP BUMI DAN HARGA LAHAN
PERUMAHAN LIMBANGAN BARU

No	Kategori	Barat	Kawasan	Timur
		Perumahan	Perumahan	Perumahan
1	Blok	005 dan 006	004	003
2	Kelas bumi	A35	A31	A37 dan A33
3	Penggolongan nilai jual bumi (Rp x 1.000)	17 – 23	55 – 73	8,4 – 12 dan 31 – 41
4	NJOP Bumi (Rp/m ² x 1.000)	20	64	10 dan 36
5	Harga lahan (Rp/m ² x 1.000)	50 – 100	100 – 150	75 – 100

Sumber : KP PBB Purbalingga dan Kelurahan Sokanandi, 2002

TABEL IV.13
PENETAPAN NJOP BUMI DAN HARGA LAHAN
PERUMAHAN KALISEMI

No	Uraian	Barat	Kawasan	Timur
		Perumahan	Perumahan	Perumahan
1	Blok	019	021	022
2	Kelas bumi	A35	A33	A36
3	Penggolongan nilai jual bumi (Rp x 1.000)	17 - 23	31 - 41	12 - 17
4	NJOP Bumi (Rp/m ² x 1.000)	20	36	14
5	Harga lahan (Rp/m ² x 1.000)	50 - 100	100 - 150	50 - 100

Sumber : KP PBB Purbalingga dan Kelurahan Parakancanggih, 2002

TABEL IV.14
PENETAPAN NJOP BUMI DAN HARGA LAHAN
PERUMAHAN KORPRI

No	Uraian	Barat	Kawasan	Utara
		Perumahan	Perumahan	Perumahan
1	Blok	013	015	014
2	Kelas bumi	A35	A33	A36
3	Penggolongan nilai jual bumi (Rp/m ² x 1.000)	17 - 23	31 - 41	12 - 17
4	NJOP Bumi (Rp/m ² x 1.000)	20	36	14
5	Harga lahan (Rp/m ² x 1.000)	50 - 100	100 - 150	50 - 100

Sumber : KP PBB Purbalingga dan Kelurahan Semarang, 2002

TABEL IV.15
PENETAPAN NJOP BUMI DAN HARGA LAHAN
PERUMAHAN GAYAM PERMAI

No	Uraian	Selatan	Kawasan	Timur
		Perumahan	Perumahan	Perumahan
1	Blok	001	001	001
2	Kelas bumi	A35	A33	A36
3	Penggolongan nilai jual bumi (Rp/m ² x 1.000)	17 – 23	31 – 41	12 – 17
4	NJOP Bumi (Rp/m ² x 1.000)	20	36	14
5	Harga lahan (Rp/m ² x 1.000)	50 – 100	100 – 150	50 – 100

Sumber : KP PBB Purbalingga dan Kelurahan Kutabanjarnegara, 2002

3 Pembangunan Kantor Swasta dan Rumah sepanjang Jalan Raya

Pada tahun 1998 di pinggir jalan raya desa Rejasa dibangun kantor pusat Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Surya Yudha, yang mempunyai beberapa cabang di berbagai kota kecamatan di kabupaten Banjarnegara dan sebagian kabupaten Wonosobo. Demikian juga pada saat ini telah dibangun banyak rumah dan pengkaplingan tanah di sepanjang jalan raya Petambakan dan jalan raya Rejasa Madukara .

Keberadaan kantor, rumah dan pengkaplingan tanah di daerah tersebut berpengaruh besar terhadap perkembangan harga lahan yang berada di sekitarnya.

Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan harga lahan di kedua desa tersebut dapat dilihat pada tabel IV.16 dan tabel IV.17

TABEL IV.16
PENETAPAN NJOP BUMI DAN HARGA LAHAN
SEPANJANG JALAN RAYA DESA REJASA

No	Uraian	Sekitar BPR	Jalan Raya Rejasa
1	Persil (no)	32	24
2	Kelas bumi	A36	A37
3	Penggolongan nilai jual bumi (Rp/m ² x 1.000)	12 – 17	8,4 – 12
4	NJOP Bumi (Rp/m ² x 1.000)	14	10
5	Harga lahan (Rp/m ² x 1.000)	100 – 150	50 - 100

Sumber : KP PBB Purbalingga dan Desa Rejasa, 2002

TABEL IV.17
PENETAPAN NJOP BUMI DAN HARGA LAHAN
SEPANJANG JALAN RAYA DESA PETAMBAKAN

No	Uraian	Jalan Raya	Sekitar Kaplingan
1	Persil (no)	35	36
2	Kelas bumi	A36	A37
3	Penggolongan nilai jual bumi (Rp/m ² x 1.000)	12 – 17	8,4 – 12
4	NJOP Bumi (Rp/m ² x 1.000)	14	10
5	Harga lahan (Rp/m ² x 1.000)	100 – 150	50 – 100

Sumber : KP PBB Purbalingga dan Desa Petambakan, 2002

Proses penetapan NJOP Bumi pada PBB yang diawali pendataan, penilaian dan penetapan sepenuhnya dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan PBB Purbalingga. Penetapan

NJOP Bumi dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB belum mencerminkan kondisi riil di lapangan, hal ini terlihat dari :

- a. SPPT PBB tahun 2002 merupakan hasil pendataan pada tahun 1997 yang kemudian hanya dengan menaikkan klasifikasi yang dalam istilah Pajak Bumi dan Bangunan dikenal dengan reklasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi tanpa melihat perubahan obyek bumi yang terjadi selama ini. Penetapan SPPT seperti ini ditempuh dalam rangka memenuhi target penerimaan PBB yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak.
- b. Koordinasi antara penentu kebijakan harga lahan (masyarakat, Pejabat Pembuat Akte Tanah dan Badan Pertanahan Nasional dan KP PBB) belum berjalan sebagai mana mestinya, pada saat terjadi perubahan balik nama kepemilikan biasanya harga dalam dokumen jual-beli lebih rendah dari harga pada saat transaksi. Hal ini ditempuh dalam rangka menghindari / meringankan pengenaan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB), sehingga akan merugikan negara baik dari penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun dalam penetapan NJOP Bumi selanjutnya. Dinas / instansi yang mengurus masalah pertanahan baik mengenai hak kepemilikan (Badan Pertanahan Nasional) dan perpajakannya (Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan) belum memberlakukan ketentuan yang sama untuk hal yang dapat diseragamkan terhadap obyek pajak. Masing-masing instansi memberikan nomor SPPT dan nomor Hak Milik yang berbeda terhadap obyek yang sama

4.3.5 Pengenaan Pajak Lahan Kosong di kota Banjarnegara

Kota Banjarnegara telah mempunyai rencana guna lahan yang tertuang dalam Revisi Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Banjarnegara, yang merupakan

rekomendasi evaluasi terhadap Rencana RUTRK 1989 – 2008. Secara umum mempunyai tujuan agar kehidupan dan penghidupan warga kota yang bersangkutan menjadi aman, tertib, lancar dan sehat melalui :

- a. Perwujudan pemanfaatan ruang kota yang serasi, seimbang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung pertumbuhan dan perkembangan kota.
- b. Perwujudan pemanfaatan ruang kota sejalan dengan tujuan serta kebijaksanaan pembangunan nasional dan daerah.

Dalam rangka meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan perkotaan yang berwawasan rencana guna lahan kota, rencana-rencana penggunaan lahan harus dipublikasikan kepada masyarakat dan sekaligus dilakukan eksplorasi untuk menjangkau aspirasi masyarakat. Terhadap rencana tersebut dimungkinkan dapat terjadi perubahan selama masyarakat secara luas menghendaknya.

Pemanfaatan lahan di kota Banjarnegara belum dilaksanakan secara optimal, hal ini terlihat dari adanya lahan-lahan kosong di Daerah Pusat Kegiatan atau *Central Business District (CBD)* kota Banjarnegara dalam waktu cukup lama. Lahan-lahan kosong tersebut berada di jalan Dipayuda, jalan Pemuda, jalan S Parman dan jalan Panjaitan.

Salah satu penyimpangan guna lahan adalah membiarkan tanahnya kosong (*vacant land*). Terhadap tanah yang demikian, pemerintah seharusnya memberlakukan pajak lahan tinggi yang berbeda dengan maksud agar pemilik / penguasanya segera memanfaatkan untuk tujuan pembangunan fisik sesuai dengan rencana gunalahannya.

4.3.6 Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan

Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan PBB Purbalingga dengan wilayah kerja meliputi Kabupaten Banjarnegara dan Kabupaten

Purbalingga, Jumlah obyek pajak perkotaan dan pedesaan di Kabupaten Banjarnegara dan Purbalingga masing-masing sebesar 569,572 dan 495.183 obyek pajak yang dilayani oleh 66 orang pegawai. Jumlah pegawai ini tidak sebanding dengan jumlah obyek pajak akan menyulitkan KP PBB dalam memberikan pelayanan yang baik kepada wajib pajak.

Dalam penjelasan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa pada dasarnya penetapan nilai jual obyek pajak adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Obyek Pajak cukup besar, maka nilai jual ditetapkan setahun sekali. Dalam menetapkan nilai jual, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan asas *self assesment*.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pusat yang dalam pelaksanaan dan pengelolaannya dapat dilaksanakan oleh gabungan antara Kantor Pelayanan PB dan Daerah. Dalam rangka lebih mendapatkan data obyek dan subyek pajak yang akurat, kiranya perlu dipertimbangkan alternatif pengelolaan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut :

1. Gabungan Antara Kantor Pelayanan PBB dan Daerah

Dalam rangka mengatasi keterbatasan jumlah pegawai KP PBB yang tidak sebanding dengan jumlah obyek pajak yang menjadi wewenangnya, kiranya perlu adanya koordinasi dan pengembangan kerja sama yang intensif . Hal-hal yang mendasari perlunya kerja sama antara KP PBB dan Daerah, antara lain :

- a. Jumlah pegawai KP PBB tidak sebanding dengan jumlah obyek pajak yang ditangani, sementara jumlah pegawai Daerah cukup banyak dan tersebar pada semua wilayah .

- b. Daerah lebih memahami situasi dan kondisi wilayahnya.
- c. Anggaran yang diperlukan relatif lebih kecil dibandingkan apabila proses penetapan NJOP Bumi dilaksanakan oleh KP PBB.
- d. Tidak merubah peraturan perundang-undangan yang berlaku

Instansi Daerah yang terlibat dalam proses penetapan NJOP Bumi adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda) dan Kelurahan / Desa. Proses pendataan dilaksanakan oleh Kelurahan / Desa dengan melibatkan masyarakat secara aktif. KP PBB, BPN, dan Dipenda bertugas sebagai pengarah dan pemantau (monitoring) pelaksanaan pendataan.

Urutan pelaksanaan pendataan sebagai berikut :

- a. Kelurahan / Desa dan/ atau KP PBB, BPN memberikan penyuluhan kepada para wajib pajak mengenai bagaimana cara pengisian formulir Surat Pemberitahuan Obyek Pajak yang harus dipenuhi oleh masyarakat wajib pajak
 - b. Kelurahan/ Desa mengkoordinir dan membagikan formulir SPOP kepada para wajib pajak dan mengecek hasil isian SPOP dengan kondisi sebenarnya yang ada di lapangan
 - c. KP PBB, BPN dan Kelurahan mengadakan pengecekan hasil isian SPOP yang dikumpulkan melalui kelurahan/ desa.
2. Penetapan NJOP Bumi oleh Daerah

Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak bumi pada Pajak bumi dan Bangunan sepenuhnya diserahkan kepada Daerah dalam hal ini adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Banjarnegara. Agar dalam pelaksanaannya dapat berjalan baik diperlukan organisasi pelaksana dan pedoman pelaksanaan yang memiliki dasar atau kekuatan hukum.

Daerah atau organisasi pelaksana berada di bawah organisasi Pemerintah Daerah dan secara organisatoris perlu koordinasi dengan dinas / instansi terkait dalam urusan lahan. Pedoman yang dapat dijadikan patokan dalam mengemban tugas pelaksanaan PBB yang sudah diserahkan kepada Daerah harus diadakan perubahan terhadap beberapa peraturan yang berkaitan Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku, yakni Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, Undang-undang nomor 25 Tahun 1999 dan Undang-undang Nomor 34 tahun 2000. Disamping perubahan peraturan perundang-undangan kiranya perlu suatu cara yang mampu mengantisipasi permasalahan, yaitu dengan menerbitkan Peraturan Daerah, sehingga dengan Peraturan Daerah ini tugas dan tanggung jawab organisasi pelaksana PBB memiliki pijakan hukum yang kuat dan mengikat semua pihak untuk melaksanakan sesuai dengan aturan yang tersurat maupun tersirat dalam Peraturan Daerah yang bersangkutan.

4.4 Mekanisme Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjarnegara.

Berdasarkan analisis yang dilakukan dalam studi ini, diperoleh usulan mekanisme penetapan nilai jual obyek pajak bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan di kota Banjarnegara, yaitu :

1. Penetapan untuk mendapatkan data dasar NJOP Bumi

Penetapan nilai jual obyek pajak bumi yang diawali dengan proses pendataan yang dilanjutkan penilaian, ditujukan untuk mendapatkan data dasar nilai jual bumi agar melibatkan Daerah dan masyarakat secara aktif. Masyarakat berperan aktif dalam proses pendataan, terutama dalam pengisian Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dengan harapan data isian sesuai kondisi lapangan. SPOP yang ada perlu

disempurnakan supaya dapat memberikan informasi yang lengkap dan akurat mengenai obyek pajak, sehingga dapat digunakan sebagai bahan dalam penilaian dan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi. Perubahan ini dimaksudkan untuk menambah informasi yang belum tercakup dalam SPOP yang berlaku pada saat ini, perubahan ini menyangkut beberapa hal sebagai berikut :

- Rencana guna lahan
- Pemanfaatan tanah
- Rencana dibangun
- Fasilitas sarana dan prasarana kota
- Jarak (kedekatan) ke pusat kota

Usulan perubahan formulir SPOP selengkapnya dapat dilihat pada tabel IV.18 dan formulir selengkapnya dapat dilihat pada lampiran B

TABEL IV.18
DATA TANAH PADA SPOP BERLAKU DAN SPOP PERUBAHAN

No	Data Tanah	
	SPOP Berlaku	SPOP Perubahan
1	Luas tanah	Luas tanah
2	Zona Nilai Tanah	Zona Nilai Tanah
3	Jenis Tanah : a. tanah dan bangunan b. kavling siap bangun c. tanah kosong d. fasilitas umum	Jenis Tanah : a. tanah dan bangunan b. kavling siap bangun c. tanah kosong d. fasilitas umum
4		Rencana Guna Lahan : a.Permukiman b.perkantoran c.pendidikan d.industri e.kesehatan f.pertanian g.rekreasi
5		Pemanfaatan Lahan : a.industri b.perdagangan/jasa c.permukiman d.perkantoran swasta e.usaha lainnya
6		Rencana dibangun : a.tahun ke1 b.tahun ke2 c.tahun ke3 d.tahun ke4 e. ke
7		Sarana dan prasaran kota : a.jalan b.air minum c.listrik d.telepon d....
8		Jarak ke pusat kota : km

Sumber : Kantor Pelayanan PBB Purbalingga dan Hasil Analisis, 2002

Proses penilaian dan penetapan dilaksanakan oleh instansi yang mengetahui harga lahan, penilaiannya harus mengacu pada pola penggunaan lahan menurut berbagai kategori, penilaian terhadap lahan produktif dibedakan dan lebih mahal dibandingkan lahan yang kurang atau tidak produktif. Salah satu usulan pada guna lahan yang digunakan untuk perdagangan/ jasa adalah seperti formula nilai jual bumi yang digunakan pada perkebunan dan/ atau pertambangan dan/ atau perhutanan yang disesuaikan dengan produktivitas lahan perdagangan/ jasa.

Sedangkan dalam rangka mengurangi lahan perkotaan yang sengaja dibiarkan kosong terutama di daerah pusat kegiatan (CBD), yang selanjutnya dapat mengarah sebagai usaha spekulasi tanah agar dikemudian hari harganya meningkat/ naik, perlu diberlakukan penetapan NJOP Bumi yang berbeda terhadap lahan yang sengaja dibiarkan kosong.

Formula dan koefisien yang digunakan pada pajak lahan perkotaan tersebut di atas perlu diadakan studi tersendiri lebih lanjut terhadap daerah pusat kegiatan perdagangan/ jasa dan lahan yang sengaja dibiarkan kosong oleh pemiliknya.

Usulan proses dan mekanisme penetapan NJOP Bumi dapat dilihat pada tabel IV.19

TABEL IV.19
PROSES DAN MEKANISME PENETAPAN NJOP BUMI PADA PBB

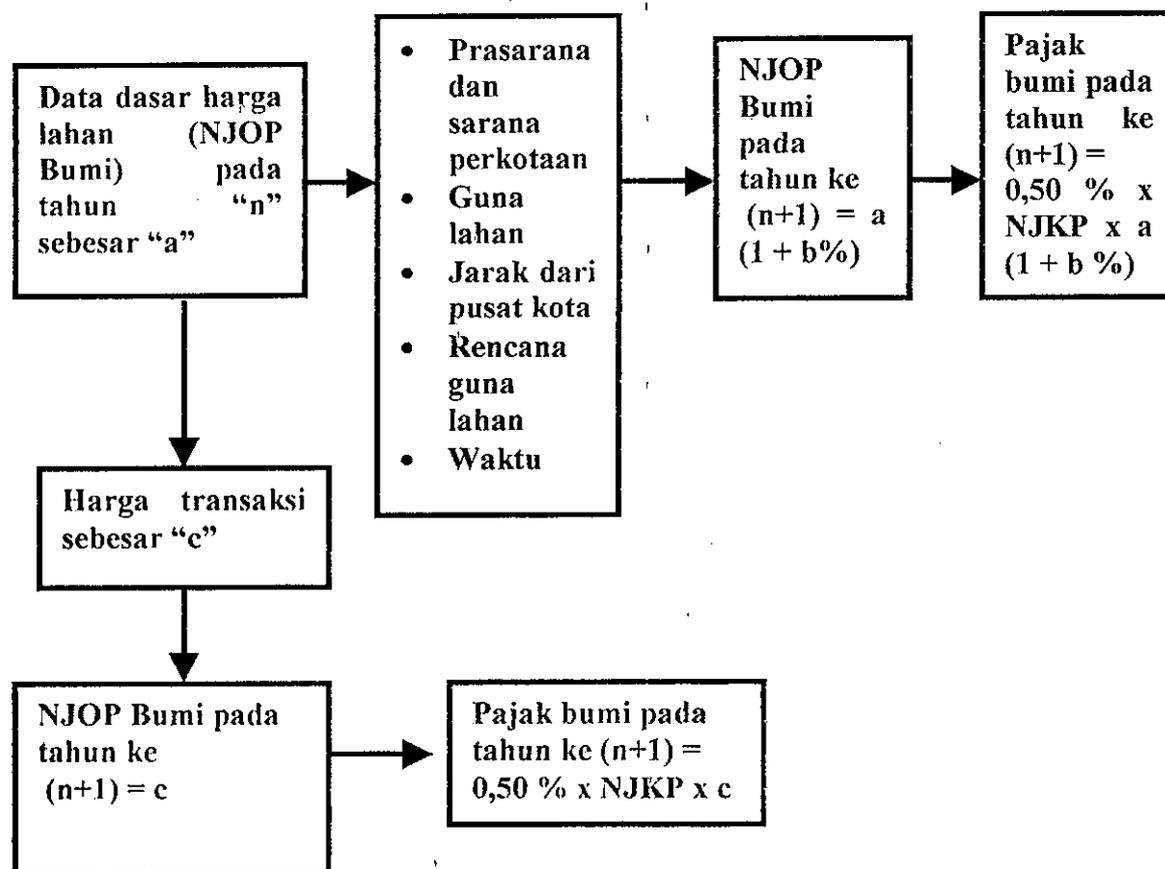
No	Urutan	Proses			Keterangan
		Pendaftaran	Penilaian	Penetapan	
1	Pelaksana	KP PBB BPN Kelurahan dan Masyarakat	KP PBB Bappeda Dipenda Kelurahan	KP PBB Dipenda	KP PBB, penanggung jawab PBB Bappeda, penanggung jawab guna lahan BPN, penanggung jawab pertanahan Dipenda, penanggung jawab PBB di daerah Kelurahan, mengetahui kondisi sosial ekonomi masyarakat Masyarakat, sebagai subyek/wajib pajak
2	Waktu	3 (tiga) bulan	2 (dua) bulan	1(satu) bulan	

Sumber : Hasil Analisis, 2002

2. Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Tahun Berikutnya

- a. Nilai Jual Obyek Pajak Bumi sangat tergantung harga lahan, semakin tinggi harga lahan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi akan tinggi pula. Sedangkan harga lahan mempunyai hubungan dengan ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan, jarak (kedekatan) ke pusat kota, guna lahan dan periode waktu. Dengan demikian variabel tersebut di atas dapat digunakan sebagai penentu harga lahan di kota Banjarnegara . Apabila pada suatu daerah/ kawasan telah mempunyai data dasar harga lahan penetapan NJOP Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan kemudian

dibangun salah satu atau beberapa prasarana dan sarana perkotaan (jalan, listrik, air bersih telepon), maka penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada tahun berikutnya berdasarkan data dasar harga lahan dikalikan besaran koefisien tertentu sesuai variabel penentu harga lahan yang ada di kawasan itu. Penentuan besaran koefisien penentu variabel harga lahan perlu diadakan studi tersendiri lebih lanjut. Demikian pula harga transaksi antara penjual dan pembeli dapat dijadikan dasar penetapan NJOP Bumi pada tahun berikutnya, karena harga transaksi tersebut adalah harga riil resmi yang merupakan harga kesepakatan. Hubungan antara NJOP Bumi, harga lahan, harga transaksi dan variabel penentu harga lahan dapat dilihat pada gambar 4.1



GAMBAR 4.1
HUBUNGAN PAJAK BUMI, HARGA LAHAN, HARGA TRANSAKSI DAN
VARIABEL PENENTU HARGA LAHAN PERKOTAAN

Keterangan : a adalah data dasar harga lahan pada tahun "n" (dalam rupiah)
 b adalah koefisien kenaikan harga lahan (dalam prosentase)
 c adalah harga transaksi

Sumber : Hasil Analisis , 2002

- b. Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak di kota Banjarnegara dapat dibedakan menjadi 2 (dua) pola waktu penetapan, yakni kawasan pusat perdagangan/ jasa yang perkembangan harga lahannya cepat penetapannya setiap tahun sekali, sedangkan kawasan lainnya penetapannya tetap 3 (tiga) tahun sekali. Pola waktu penetapan NJOP Bumi Kota Banjarnegara dapat dilihat pada gambar 4.2

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

Salah satu sumber penerimaan Daerah yang bersumber dari dana perimbangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah adalah bagian Daerah dari penerimaan bagi hasil Pajak Bumi dan Bangunan. PBB merupakan pajak pusat yang dipungut oleh Daerah dan kemudian dibagi hasilnya antara Pusat dengan Pemerintah Kabupaten/ Kota dan Propinsi dengan cara pembagian sebagai mana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pusat dan Daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu komponen penting dalam pembiayaan pembangunan daerah masih mengalami banyak kendala dalam pelaksanaannya, karena belum ada kriteria yang jelas dalam penentuan nilai jual obyek pajak terutama nilai atas bumi. Proses penentuan nilai jual obyek pajak bumi meliputi pendataan, penilaian dan penetapan.

1. Pendataan

Data yang ada pada saat ini belum akurat, data ini digunakan pada proses penilaian dan penetapan nilai jual obyek pajak bumi. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak yang berlaku pada saat ini belum memberikan informasi penggunaan lahan menurut berbagai kategori terutama lahan perkotaan dan belum memberikan informasi yang jelas mengenai masing-masing obyek pajak, yang selanjutnya digunakan sebagai bahan penilaian dan penetapan besaran nilai jual bumi.

2. Penilaian

Sistem penilaian obyek pajak belum mengacu pada pola penggunaan lahan menurut berbagai kategori. Penggunaan lahan produktif dan lahan tidak produktif dibuat sama

dalam penilaiannya, seharusnya penilaian terhadap lahan produktif dibedakan dan lebih mahal dibandingkan dengan penilaian untuk lahan yang kurang atau tidak produktif, terutama lahan di daerah perkotaan.

Pajak lahan sektor perkotaan belum mempunyai formula perhitungan nilai jual bumi terhadap pola penggunaan lahan yang berbeda, padahal lahan perkotaan mempunyai variasi guna lahan dan tingkat produktivitas yang berbeda.

3. Penetapan

Penetapan merupakan langkah terakhir dari proses penentuan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan. Tahapan ini sangat tergantung hasil pendataan dan penilaian, apabila pendataan dan penilaian memberikan hasil yang akurat maka bisa diharapkan hasil penetapan NJOP Bumi sesuai dengan kondisi lapangan, demikian juga sebaliknya.

Dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan belum menggunakan data berdasarkan transaksi jual beli lahan yang terjadi di masyarakat. Harga dalam transaksi jual beli merupakan harga riil resmi yang merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Dari 141 buah sampel transaksi jual beli tanah di kota Banjarnegara pada tahun 2001 sampai dengan bulan Juni 2002, diperoleh selisih antara jumlah transaksi (Rp. 1.356.891.000,00) dan jumlah penetapan Nilai Jual Pajak Bumi (Rp.1.014.947.000,00) sebesar Rp. 341.944.000,00 atau sebesar 33,69 % dari penetapan NJOP Bumi

4. Nilai Jual Obyek Pajak Bumi ditentukan oleh harga lahan, sedangkan harga lahan perkotaan di kota Banjarnegara mempunyai hubungan langsung dengan ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan, jarak (kedekatan) dari pusat kota, guna lahan dan periode waktu, harga lahan mempunyai hubungan dengan variabel di atas dengan

derajat hubungan yang cukup kuat. Semakin lengkap fasilitas prasarana dan sarana kota nilai lahan akan semakin tinggi dan selanjutnya harga lahannya akan semakin meningkat pula. Demikian pula sebaliknya, apabila harga lahan turun maka NJOP Bumi akan mengikuti / mengalami penurunan pula.

5. Pemanfaatan lahan di kota Banjarnegara belum dilaksanakan sesuai rencana guna lahan yang telah dibuat, hal ini terlihat dari adanya lahan yang sengaja dibiarkan kosong di daerah pusat kegiatan selama bertahun-tahun. Lahan yang sengaja dibiarkan kosong oleh pemiliknya merupakan salah satu bentuk penyimpangan guna lahan dan dapat dikategorikan sebagai usaha spekulasi dengan harapan harganya akan naik/ meningkat di waktu yang akan datang. Terhadap lahan yang sengaja dibiarkan kosong dapat dikenakan pajak lahan yang berbeda.
6. Jumlah pegawai Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Purbalingga sebanyak 66 orang, tidak sebanding dengan jumlah obyek pajak sebanyak 764.755 obyek pajak yang tersebar di Kabupaten Banjarnegara dan Purbalingga, demikian juga anggaran yang tersedia setiap tahun tidak mencukupi untuk membiayai pendataan yang jumlahnya mencapai ratusan ribu.
7. Studi hanya memfokuskan pada pajak sebagai fungsi *budgetair* dan tidak membahas secara khusus pajak sebagai fungsi *regulend*. Kelemahan pajak yang hanya difokuskan pada fungsi *budgetair* adalah mengutamakan kenaikan harga lahan yang digunakan sebagai data dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi sehingga dalam pelaksanaannya ada kecenderungan melanggar rencana guna lahan yang telah disepakati bersama.

5.2. Rekomendasi

Berdasarkan studi yang telah dilaksanakan terhadap mekanisme penetapan nilai jual obyek pajak, khususnya pajak bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan. Beberapa saran dan rekomendasi yang dapat diberikan agar penetapan NJOP Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan dapat mencerminkan harga pasar terutama di daerah perkotaan, adalah :

1. Perlu penyempurnaan terhadap formulir Surat Pemberitahuan Obyek Pajak agar dapat memberikan informasi yang lengkap dan akurat mengenai obyek pajak, sehingga dapat digunakan sebagai bahan dalam penilaian dan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi.
2. Memberlakukan tarif yang berbeda terhadap Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada pemanfaatan lahan perkotaan di kota Banjarnegara terutama di daerah pusat kegiatan (*Central Business District*) dan lahan yang sengaja dibiarkan kosong oleh pemiliknya. Penetapan NJOP Bumi terhadap lahan produktif dibedakan dan lebih mahal dibandingkan lahan yang kurang atau tidak produktif. Salah satu usulan pada guna lahan yang digunakan untuk perdagangan/ jasa adalah seperti formula nilai jual bumi yang digunakan pada perkebunan dan/ atau pertambangan dan/ atau perhutanan yang disesuaikan dengan produktivitas lahan perdagangan/ jasa. Sedangkan untuk mengurangi lahan perkotaan yang sengaja dibiarkan kosong terutama di daerah pusat kegiatan (*Central Business District*), perlu diberlakukan penetapan NJOP Bumi yang berbeda terhadap lahan yang sengaja dibiarkan kosong. Formula dan koefisien yang digunakan pada pajak lahan perkotaan tersebut di atas perlu diadakan studi tersendiri lebih lanjut terhadap daerah pusat kegiatan perdagangan/ jasa dan lahan yang sengaja dibiarkan kosong oleh pemiliknya.
3. Nilai Jual Obyek Pajak Bumi sangat tergantung harga lahan, semakin tinggi harga lahan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi akan tinggi pula. Sedangkan harga lahan

mempunyai hubungan dengan ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan, jarak (kedekatan) ke pusat kota, guna lahan dan periode waktu. Dengan demikian variabel tersebut di atas dapat digunakan sebagai penentu harga lahan di kota Banjarnegara . Apabila pada suatu daerah/ kawasan telah mempunyai data dasar harga lahan penetapan NJOP Bumi pada Pajak Bumi dan Bangunan kemudian dibangun salah satu atau beberapa prasarana dan sarana perkotaan (jalan, listrik, air bersih telepon), maka penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi pada tahun berikutnya berdasarkan data dasar harga lahan dikalikan besaran koefisien tertentu sesuai variabel penentu harga lahan yang ada di kawasan itu. Penentuan besaran koefisien penentu variabel harga lahan perlu diadakan studi tersendiri lebih lanjut.

4. Untuk mengatasi keterbatasan anggaran dan sumber daya manusia baik secara kualitas maupun kuantitas yang tidak sebanding dengan jumlah obyek pajak yang mencapai 764.755 obyek pajak, maka dalam proses penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi yang pertama untuk mendapatkan data dasar dilaksanakan dengan melibatkan Daerah dan masyarakat secara aktif.
5. Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak di kota Banjarnegara dapat dibagi menjadi 2 (dua) pola waktu, yakni kawasan pusat perdagangan/ jasa yang perkembangannya cepat penetapannya setiap tahun sekali, sedangkan kawasan lainnya penetapannya tetap 3 (tiga) tahun sekali.
6. Harga transaksi lahan antara penjual dan pembeli dapat dijadikan dasar penetapan NJOP Bumi pada tahun berikutnya, karena harga transaksi tersebut adalah harga riil resmi yang merupakan harga kesepakatan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Achmad Tjahjono, 1999., **Perpajakan**, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharismi, 1998., **Manajemen Penelitian**. Rineka Cipta, Jakarta
- Chappin Stuart F and Edward Kaiser, 1972., **Urban Land Use Planning**, third edition, University of Illionis Press, Chicago.
- Conyers, Diana, 1994., **Perencanaan Sosial Di Dunia Ketiga, Suatu Pengantar**, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Davey, KJ, 1988., **Pembiayaan Pemerintah Daerah**, UI- Press, Jakarta.
- Drabkin, Haris. H, 1977., **Urban Policy & Urban Growth**, 1 st edition, Pergamon Press Ltd, Oxford
- Guritno Mangkusubroto, 2000., **Ekonomi Publik**, BPFE- UGM, Yogyakarta.
- Lincoln Arsyad, 1999., **Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah**, BPFE UGM, Yogyakarta.
- Mardiasmo, 1999., **Perpajakan**, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Masri Singarimbun dan S. Efendi, 1995., **Metode Penelitian Survei**, LP3ES, Jakarta.
- Moleong Lexy J, 2001., **Metodologi Penelitian Kualitatif**, PT Remaja Rosdakarya, Jakarta
- Muqodim, 1999., **Perpajakan, Buku Dua**, UII Press, Yogyakarta.
- Nasutiaon S, 2000., **Metode Research**, Bumi Aksara, Jakarta.
- Nazir M, 1988., **Metode Penelitian**, Edisi ke - 3, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Richardson, Herry W, 1978., **Urban Economic**, The Dryden, Illionis
- Soemitro, Rochmad, **Pajak Bumi dan Bangunan**, PT Eresco, Bandung.
- Sugiono, 1999., **Statistik Untuk Penelitian**, Alfabeta, Bandung
- Sukanto Reksohadiprodjo, 1994., **Ekonomi Perkotaan**, BPFE, Yoyakarta.
- Supranto. J, 1998., **Statistik Teori dan Aplikasi**, Edisi ke- 6, Erlangga, Jakarta
- Tokman, K. Bulent, 1984., Ankara : **Procedures for Upgrading and Urban Management**, dalam : Geoffrey K Payne, **Low Income Housing in the Developing World**, John Wiley & Sons, New York.

Tubagus Chaerul Amachi Zandjani, 1992., **Perpajakan**, PAU Ekonomi UI dan Gramedia, Jakarta

Yuwono, Teguh, 2001., **Manajemen Otonomi Daerah**, CL GAPPS Diponegoro University, Semarang

Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia, 1999., **Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999** tentang Pemerintahan Daerah.

Republik Indonesia, 1999., **Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999** tentang Perimbangan Keuangan antara pemerintah Pusat dan Daerah.

Departemen Keuangan, Keputusan Menteri Keuangan RI, 1995., **Keputusan Nomor : 174 / KMK . 04 / 1993 jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 196 / KMK . 04 / 1995**

ARTIKEL

Djoko Sutandang, 2000., **Paradigma Baru Kesadaran WP PBB**, Dalam Berita Pajak Nomor 1431 / Tahun XXXII / 15 Nopember 2000, Jakarta.

Edmund P Parengkuan, 1991., **Studi Permasalahan Pajak Lahan Kota Dalam Kaitannya dengan Penggunaan Lahan dan Aspek Pengendalian Guna Lahan di Kotamadya Bandung**, Dalam Jurnal Perencanaan Wilayah Kota ITB Nomor 2 / Triwulan I / April 1991, Bandung.

Heri Yudianto, 2000., **Penentuan ZNT dan NIR Pedesaan**, Dalam Berita Pajak Nomor 1431 / Tahun XXXII / 15 Nopember 2000, Jakarta.

M Al Cholish, 2000., **Otonomi NJKP dan Independensi Penilai PBB**, Dalam Berita Pajak Nomor 1438 / Tahun XXXIII / 1 Marèt 2001, Jakarta.

TESIS

PM Brotosunaryo, 1992., **Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Instrumen Pengendali Guna Lahan (Studi Kasus Kotamadya Semarang)**, Tesis Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, ITB, Bandung

Sitorus J, 1996., **Kajian Kemampuan Kabupaten Daerah Tingkat II Lebak Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah**, Tesis Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, ITB, Bandung

DOKUMEN

Direktorat Jenderal Pajak, 1994., **Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan**, Jakarta

Direktorat Jenderal Pajak, 1996., **Pajak Bumi dan Bangunan**, Jakarta