

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hakikat otonomi daerah dan desentralisasi fiskal secara yuridis tertuang dalam Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah daerah. Kedua Undang-Undang tersebut mengatur tentang pokok-pokok yang berkaitan terhadap distribusi dan pembangunan kewenangan berdasarkan asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan perbantuan pada strata pemerintahan guna mendorong prakarsa lokal dalam membangun kemandirian daerah di Indonesia. Desentralisasi adalah penyerahan wewenang oleh badan-badan umum yang lebih tinggi kepada badan-badan umum yang lebih rendah untuk secara mandiri dan berdasarkan pertimbangan kepentingan sendiri mengambil keputusannya pengaturan dan pemerintahan, serta struktur wewenang yang terjadi dari itu” (Wirjosoegitu, 2004). “Desentralisasi fiskal merupakan komponen utama dari desentralisasi, karena desentralisasi berkaitan langsung dengan hubungan fungsi penerimaan dan pengeluaran dana publik antara tingkatan pemerintahan yang lebih tinggi dengan pemerintahan dibawahnya (Muluk, 2006:38)”. Artinya, tanpa desentralisasi fiskal maka daerah tidak akan dapat mengatur potensi keuangan publiknya secara baik.

Pelaksanaan otonomi daerah merupakan salah satu cara yang dilakukan pemerintah Indonesia untuk meningkatkan pembangunan nasional dan meningkatkan kemandirian daerah. “Otonomi daerah adalah hak, wewenang dan

kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia (Sutedi, 2008:2)”. Otonomi yang bertanggung jawab merupakan perwujudan pertanggungjawaban sebagai sebuah konsekuensi pemberian hak dan kewenangan kepada pemerintah daerah, dalam wujud tugas dan kewajiban yang harus dipikul oleh pemerintah daerah dalam mencapai tujuan pemberian otonomi.

Pelaksanaan otonomi daerah menuntut pemerintah daerah untuk lebih mandiri dalam memenuhi kebutuhan daerah yang tergambar dalam pos belanja daerah. Salah satu kebutuhan yang harus dipenuhi pemerintah daerah adalah Pembangunan Daerah. Untuk melaksanakan pembangunan daerah, pemerintah daerah membutuhkan dana yang tidak sedikit. Maka pemerintah harus mengoptimalkan seluruh potensi yang ada di daerah sebagai sumber dana pembiayaan pembangunan daerah.

Kemampuan daerah dalam menjalankan sebuah otonomi daerah diukur dengan bagaimana daerah mampu dalam membiayai pengeluaran daerah. Setiap daerah dituntut untuk mampu mengelola seluruh potensi daerahnya guna memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk membiayai seluruh pengeluaran daerah. Wujud optimalisasi potensi daerah tersebut dapat tergambar pada tingkat penerimaan PAD.

“Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh oleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara

Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah)”. Sumber PAD berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah antara lain, Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan, serta lain-lain PAD yang sah. Dengan adanya sumber PAD membuat Pemerintah Daerah seharusnya bisa lebih memanfaatkan potensi daerah yang ada.

“Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah)”. Pajak daerah diklasifikasikan ke dalam dua jenis Pajak. Dua jenis pajak daerah tersebut yaitu Pajak Daerah Provinsi yang meliputi Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan. Serta Pajak Daerah Kabupaten/Kota yang meliputi Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Reklame, Pajak Hiburan, Pajak Parkir, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Salah satu potensi pajak yang terus berkembang seiring dengan berkembang sebuah daerah yang sangat tinggi yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). “Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai,

dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah)”. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

Untuk meningkatkan potensi PBB-P2 salah satunya yaitu melalui proses penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan suatu dasar yang menjadi dasar pengenaan PBB-P2. Seperti yang dijelaskan didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa, Dasar pengenaan Pajak Bumi dan bangunan Perdesaan dan perkotaan adalah NJOP. Jadi besaran NJOP akan sangat berpengaruh terhadap besaran PBB-P2 yang juga akan berpengaruh kepada potensi penerimaan PBB-P2 di Kota Bekasi. NJOP dihitung berdasarkan penilaian atas Bumi dan atau Bangunan yang berdiri serta dilakukan langsung oleh pemerintah kota/kabupaten. NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan)”.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kini pemerintah daerah memiliki kewenangan

dalam hal pemungutan pajak daerah sepenuhnya. Berikut adalah tabel Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Dispenda Kota Bekasi pada tahun 2013-2016.

Tabel 1. Target dan Realisasi PBB-P2 di Kota Bekasi

No	Tahun	Target (Rupiah)	Realisasi (Rupiah)	Persentase
1	2013	158,945,151,148	160,956,416,567	101.27
2	2014	185.036.573.394	170.914.146.321	92.37
3	2015	219,020,010,150	225,425,317,103	102.93
4	2016	251,744,828,550	265,835,314,711	105.60

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2016

Realisasi PBB-P2 yang ada di Kota Bekasi setiap tahunnya terus meningkat. Dispenda Kota Bekasi hampir selalu melampaui target dari Penerimaan PBB-P2 yang ditetapkan. Pada tahun 2013 di Dispenda Kota Bekasi mampu mencapai target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu sebesar Rp. 160.956.416.567 dari target sebesar Rp. 158.945.151.148 atau sekitar 101,37%. Sedangkan pada tahun 2014 Kota Bekasi tidak mampu mencapai target penerimaan, yaitu target penerimaan sebesar Rp. 185.036.573.394 sedangkan realisasi penerimaan sebesar Rp. 170.914.146.321, selisih Rp. 14.122.427.073 sehingga persentase pencapaian pada tahun 2014 tersebut hanya sekitar 92% (Sembilan puluh dua persen). Ditahun selanjutnya yaitu tahun 2015 -2016 Dispenda kembali mampu untuk mencapai target penerimaan PBB-P2 masing-masing sebesar Rp. 225.425.317.103 dan Rp. 265.835.314.711 dari target masing-masing ditahun 2015 dan 2016 sebesar Rp. 219.020.010.150 dan Rp. 251.744.828.550 dengan persentase pencapaian masing-masing untuk tahun 2015 dan 2016 sebesar 102,93% dan 105,6%.

Kenaikan realisasi penerimaan PBB-P2 itu dapat menjadi bukti adanya penambahan potensi PBB-P2 di Kota Bekasi. Hal itu dikarenakan sebagian besar

lahan yang ada di Kota Bekasi beralih fungsi dari yang sebelumnya lahan kosong menjadi tempat tinggal dan usaha. Dinas Tata Kota Bekasi, Jawa Barat, mencatat luas lahan yang diperuntukkan untuk pembangunan perumahan warga hingga 2016 hanya tersisa 18% dari total luas lahan kota yang mencapai 2.200 hektare. Luas lahan yang digunakan untuk bangunan dan halaman di Kota Bekasi sebesar 15.102 Ha, atau hampir 75% dari seluruh total lahan yang ada di Kota Bekasi (Kota Bekasi Dalam Angka 2016). Tingginya penggunaan lahan tersebut dipengaruhi oleh masyarakat Kota Bekasi yang setiap tahunnya terus meningkat disetiap tahunnya total peningkatan penduduk di Kota Bekasi dari tahun 2010 hingga tahun 2015 sebesar 14,6% (Kota Bekasi Dalam Angka 2016).

Pertumbuhan penduduk ini akan terus meningkat dikarenakan Kota Bekasi yang merupakan tujuan dari kaum urban yang bekerja di Ibu Kota Jakarta. Kondisi ini membuat program kerja penyediaan hunian berimbang di Kota Bekasi sulit diwujudkan. Dalam pengadaan hunian berimbang, pengembang wajib menyediakan rumah tapak 1:2:3. Ketika pengembang membangun satu rumah mewah wajib menyediakan dua rumah menengah dan tiga rumah sederhana. Kepala Dinas Tata Kota Bekasi Koswara menyatakan bahwa, “Pengadaan hunian berimbang merupakan kewajiban yang harus dipenuhi setiap pemerintah daerah sesuai Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan dan Kawasan Permukiman dengan hunian berimbang.” (Republika, 2016)

Peningkatan laju pertumbuhan penduduk di Kota Bekasi sangat berpengaruh terhadap permintaan akan tanah dan bangunan. Case menyatakan bahwa “terdapat hubungan yang negatif atau bertolak belakang antara kuantitas

yang diminta dengan harga yang disebut dengan hukum permintaan” (Case, 2006:60). Hukum permintaan tersebut mengartikan bahwa semakin tinggi harga suatu barang, maka semakin sedikit jumlah barang yang diminta atau dijual dan semakin rendah harga suatu barang, maka semakin banyak jumlah barang yang diminta atau dijual. Hal ini berarti sebuah barang akan semakin tinggi nilai dan harganya ketika jumlah penawaran lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah permintaan termasuk halnya tanah dan bangunan. Jumlah penduduk yang semakin banyak dengan tingginya permintaan akan tanah dan bangunan membuat harga tanah dan bangunan akan menjadi tinggi. Harga tanah dan bangunan yang tinggi nantinya akan berpengaruh kepada potensi PBB-P2 yang ada di Kota Bekasi.

Harga tanah yang semakin naik setiap waktu membuat pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab memanfaatkan keadaan, yaitu dengan membuat harga jual seolah-olah rendah agar pengenaan pajaknya juga rendah. Para broker cenderung memainkan harga tanah dipasar. Sebagai akibat adanya pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, pelaporan perpajakan yang seharusnya sama dengan harga jual sebidang tanah, akan cenderung berada dibawah harga jual tanah yang sebenarnya. Harga jual tanah dan bangunan yang akan menjadi dasar dalam proses penetapan NJOP PBB-P2. Tinggi rendah harga tanah dan bangunan tersebut tentu akan berpengaruh terhadap besaran NJOP PBB-P2 nya. NJOP yang menjadi dasar atas pengenaan PBB-P2, membuat Dispenda Kota Bekasi dalam hal menetapkan NJOP PBB-P2 harus sesuai dengan harga yang ada di lapangan. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari adanya potensi yang hilang dari PBB-P2.

Diketahui bahwa berdasarkan tabel 2 tentang trend rata-rata harga tanah per m² di Kota Bekasi, harga investasi properti di Kota Bekasi dari tahun 2014-2015 mengalami kenaikan. Sekitar 15,8%. Kenaikan harga tertinggi terjadi pada rumah, yaitu sebesar 28%. Untuk tanah, kenaikannya sebesar 3,19% dan untuk apartemen. banyak mengalami kenaikan sebesar 1,3%. Persentase tersebut menunjukkan bahwa harga investasi properti di Bekasi terus mengalami kenaikan. Kenaikan harga investasi di setiap tahunnya seharusnya menjadi berbanding lurus dengan meningkatnya penerimaan PBB-P2 di Kota Bekasi.

Tabel 2. Trend Rata-rata Harga Tanah Per m² di Kota Bekasi

Bulan	Rumah (Rp)	Tanah (Rp)	Apartemen (Rp)	Seluruh Properti (Rp)
November 2014	4.550.000	1.980.000	12.650.000	5.200.000
Desember 2014	4.750.000	1.960.000	14.800.000	5.200.000
Januari 2015	4.900.000	2.100.000	14.500.000	5.800.000
Februari 2015	4.950.000	1.980.000	13.650.000	5.600.000
Maret 2015	4.970.000	2.500.000	13.500.000	5.600.000
April 2015	5.000.000	2.575.000	12.750.000	5.750.000
Mei 2015	5.125.000	2.575.000	12.650.000	5.750.000
Juni 2015	5.125.000	2.560.000	12.700.000	5.750.000
Juli 2015	5.125.000	2.500.000	12.800.000	5.750.000
Agustus 2015	5.400.000	2.800.000	13.670.000	6.100.000
September 2015	5.800.000	2.850.000	13.670.000	6.250.000
Oktober 2015	5.900.000	2.500.000	13.750.000	6.250.000

Sumber: UrbanIndo.com, 2015

Melihat dari data dan potensi yang ada, seharusnya Dispenda Kota Bekasi dapat mengoptimalkan potensi yang ada berkaitan dengan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sehingga dapat meminimalisir adanya potensi yang belum tergali. Sehingga dapat mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bekasi guna meningkatkan kemandirian daerah. Berdasarkan latar belakang tersebut maka peneliti tertarik untuk mengangkat judul “ANALISIS POTENSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

**SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KOTA BEKASI
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 (Studi
pada Dinas Pendapatan Kota Bekasi).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah diatas, permasalahan dalam penelitian ini adalah “Bagaimana Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi?”

C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui Potensi PBB-P2 yang ada di Kota Bekasi.

D. Kontribusi Penelitian

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi Pemerintah Daerah Kota Bekasi khususnya Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bekasi dalam mengoptimalkan potensi PBB-P2 yang ada di Kota Bekasi salah satunya dengan melakukan penetapan NJOP PBB-P2.
2. Penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan referensi bagi pihak-pihak yang membutuhkan dan berguna sebagai sumber informasi bagi para pembacanya serta sebagai bahan perbandingan untuk keperluan penelitian yang lebih mendalam.

E. Sistematika Penulisan

Proposal skripsi ini dibagi menjadi lima bab, dengan sistematika penulis sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menggambarkan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan dalam penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini mengemukakan teori-teori yang berhubungan dengan pembahasan yang mencakup kajian empiris berupa penelitian terdahulu, dan kajian teoritis yang terdiri dari teori dan konsep yang mendukung penelitian diantaranya adalah konsep pajak, konsep pajak daerah, konsep Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), teori potensi, konsep penilaian, teori target dan teori realisasi.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menggambarkan tentang metode penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam skripsi ini. Metode penelitian mencakup pendekatan penelitian, jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, instrumen penelitian, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum tempat dan situs penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam skripsi ini. Selain itu juga menjelaskan hasil dan analisis penelitian yang sudah dilakukan sehubungan dengan

Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi dan upaya-upaya yang dilakukan oleh Dispenda Kota Bekasi dalam mengoptimalkan potensi PBB-P2.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dari hasil pembahasan dan saran untuk Dispenda Kota Bekasi untuk memaksimalkan Potensi PBB-P2 yang ada.