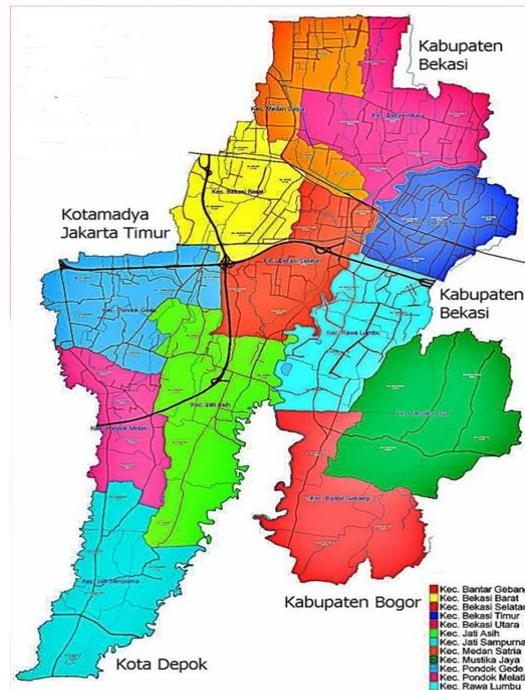


BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kota Bekasi



Gambar 2. Peta Kota Bekasi
Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi, 2017

Kota Bekasi merupakan salah satu kota yang terdapat di provinsi Jawa Barat, Indoneisa. Nama Bekasi berasal dari *bagasasi* yang artinya sama dengan *candrabaga* yang tertulis dalam prasasti tugu era Kerajaan Tarumanegara yaitu nama sungai yang melwati kota ini. Secara geografi Kota Bekasi berada pada posisi $106^{\circ}55'$ Bujur Timur dan $6^{\circ}7' - 6^{\circ}15'$ Lintang Selatan dengan ketinggian rata-rata kurang dari 25m diatas permukaan laut. Letak Kota Bekasi ini sangat strategis dimana wilyahnya merupakan perbatasan antara dua provinsi yaitu Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Jawa Barat. Kota Bekasi juga menjadi bagian dari megapolitan Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi). Kota Bekasi terbagi

menjadi 12 Kecamatan yang terdiri dari 56 Kelurahan yaitu seperti yang ada di tabel

6.

Tabel 5. Kecamatan dan Kelurahan di Kota Bekasi

No	Kecamatan	No	Kelurahan
1	Pondok Gede	1	Jati Makmur
		2	Jati Waringin
		3	Jati Bening
		4	Jati Cempaka
		5	Jati Bening Baru
2	Jatisampurna	6	Jati Karya
		7	Jatisampurna
		8	Jati Rangga
		9	Jati Ranggon
		10	Jati Raden
3	Pondok Melati	11	Jati Murni
		12	Jati Melati
		13	Jati Warna
		14	Jati Rahayu
4	Jatiasih	15	Jati Sari
		16	Jati Luhur
		17	Jati Rasa
		18	Jatiasih
		19	Jati Mekar
		20	Jati Kramat
5	Bantargebang	21	Ciketing Udik
		22	Sumur Batu
		23	Cikiwul
		24	Bantargebang
6	Mustika Jaya	25	Pedurenan
		26	Cimuning
		27	Mustika Jaya
		28	Mustika Sari
7	Bekasi Timur	29	Margahayu
		30	Bekasi Jaya
		31	Duren Jaya
		32	Aren Jaya
8	Rawalumbu	33	Bojong Menteng
		34	Bojong Rawalumbu
		35	Sepanjang Jaya
		36	Pengasinan
9	Bekasi Selatan	37	Jaka Mulya
		38	Jaka setia
		39	Pekayon Jaya

		40	Marga Jaya
		41	Kayuringin Jaya
10	Bekasi Barat	42	Bintara Jaya
		43	Bintara
		44	Kranji
		45	Kota Baru
		46	Jaka Sampurna
11	Medan Satria	47	Harapan Mulya
		48	Kali Baru
		49	Medansatria
		50	Pejuang
12	Harapan Jaya	51	Harapan Jaya
		52	Kaliabang Tengah
		53	Perwira
		54	Harapan Baru
		55	Teluk Pucung
		56	Marga Mulya

Sumber: Data Diolah dari Kota Bekasi Dalam Angka, 2016

Kota Bekasi memiliki wilayah sekitar 210,49 Km², dengan Kecamatan Mustika jaya sebagai wilayah terluas (24,73 Km²) sedangkan kecamatan Bekasi Timur sebagai wilayah terkecil (13,49 Km²). Batas-batas wilayah administrasi yang mengelilingi wilayah Kota Bekasi yaitu: Sebelah utara dengan Kabupaten Bekasi, sebelah selatan dengan Kabupaten Bogor dan Kota Depok, sebelah barat: Kotamadya Jakarta Timur, sebelah timur: Kabupaten Bekasi.

Jumlah penduduk Kota Bekasi saat ini mencapai lebih dari 2,2 juta jiwa yang tersebar di seluruh kecamatan yang ada, seperti yang bisa dilihat pada tabel 6. Jumlah penduduk Kota Bekasi tahun 2015 mencapai 2.733.240 (orang) dengan persentase laju pertumbuhannya sebesar 14,6 % (empat belas koma enam persen) selama 5 (lima) tahun yaitu dari 2010 hingga 2015. Kecamatan yang memiliki penduduk terbanyak adalah Bekasi Utara yaitu 363.316 (orang) namun laju pertumbuhan penduduknya bisa dikatakan sedang. Sedangkan total laju

pertumbuhan penduduk tertinggi selama lima tahun (2010-2015) adalah Kecamatan Mustika Jaya yaitu 39,6% (tiga puluh sembilan koma enam persen).

Tabel 6. Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Bekasi, 2010, 2014 dan 2015.

Kecamatan	Jumlah Penduduk (orang)			Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun (%)	
	2010	2014	2015	2010-2015	2013-2014
Pondok gede	251,739	282,817	290,493	15,3	2,82
Jati Sampurna	106,101	129,036	135,191	27,4	4,89
Pondok Melati	131,669	147,674	151,577	15,1	2,76
Jatiasih	202,693	230,143	237,162	17,0	3,13
Bantargebang	97,912	112,167	115,718	18,1	3,29
Mustika Jaya	163,694	214,071	228,608	39,6	6,89
Bekasi Timur	252,108	258,391	259,270	2,8	0,44
Rawalumbu	212,811	241,859	249,242	17,1	2,14
Bekasi Selatan	207,752	221,519	224,491	8,0	1,45
Bekasi Barat	277,967	293,144	296,302	6,5	1,17
Medansatria	164,465	178,612	181,870	10,5	1,93
Bekasi Utara	315,121	353,578	363,316	15,2	2,82
Jumlah	2.384.032	2.663.011	2.733.240	14,6	2,71

Sumber: Data diolah dari Kota Bekasi Dalam Angka, 2016

Kota Bekasi juga berkembang sebagai Kota Perdagangan, jasa dan industri. Untuk menunjang perkembangannya, Pemerintah kota Bekasi telah mengembangkan satuan Pelayanan Satu Atap (SPSA) yang mendapatkan Citra Pelayanan Publik Tingkat Nasional. Pemerintah Kota Bekasi terus mengembangkan fasilitas-fasilitas yang mendukung aktifitas masyarakat, seperti pasar tradisional dan modern, perumahan, tempat ibadah, sarana Pendidikan dan kesehatan. Dukungan sarana transportasi darat di Kota Bekasi terus dievaluasi dan dikembangkan. Bus dan stasiun Kereta Api Bekasi telah memiliki trayek cukup banyak sehingga mobilitas masyarakat, barang dan jasa sehari-hari dapat berjalan dengan lancar. Memiliki akses langsung ke pelabuhan Tanjung Priou dan Bandara Soekarno Hatta melalui jalur bebas hambatan pintu tol Bekasi Barat dan Bekasi

Timur melintasi Jakarta, atau sebaliknya. Posisi Kota Bekasi juga semakin penting berada di jalur tolo Jakarta Cikampek setelah dibangunnya jalan tol Cipularang, yang menghubungkan secara cepat antara Bandung dengan Jakarta. Saat ini juga telah mulai dijalankan pengembangan jalan tol JORR (Jakarta Out Ring Road) yang menghubungkan tol Jagorawi dengan Cikunir.

Sektor industri dan perdagangan merupakan sektor yang diunggulkan, ini seusai dengan Visi Kota Bekasi, yaitu unggul dalam jasa dan perdagangan, kini berkembang sangat pesat. Selain itu, banyak juga industri kecil yang berkembang dan telah dapat membuka pasar internasional. Perdagangan ikan hias yang ada di Kota Bekasi saat ini merupakan komoditi terbesar di Asia Tenggara. Berkembangnya berdbagai potensi daerah di Kota Bekasi juga tidak lepas dari adanya fasilitas akomodasi seperti perhotelan. Dinas Perindustrian dan Perdagangan sendiri selalu menyiapkan segala fasilitas apabila investor akan masuk di Kota Bekasi. Demikian pula fasilitas perbankan dan perumahan.

Selain itu permintaan akan properti di Kota Bekasi terus meningkat. Dibuktikan dengan harga investasi properti di Kota Bekasi dari tahun 2014-2015 mengalami kenaikan sekitar 15,8%. Kenaikan harga tertinggi terjadi pada rumah, yaitu 28%. Untuk tanah, kenaikannya sebesar 3,19 persen dan untuk apartemen hanya mengalami kenaikan sebesar 1,3 persen.

B. Gambaran Umum Dinas Pendapatan Kota Bekasi

Pada asa kepemimpinan Kepala Daerah dengan sebutan pertama kali Walikota Bekasi dimulai tahun 1998 s/d sekarang, saat itu Walikota Bekasi periode 1998-2003 dipimpin oleh H. N. Sontanie. Pegelolaan Pendapatan Daerah pada masa

kepemimpinan H. N. Sontanie mengalami dua kali perubahan yakni, periode pertama tahun 1998-2000 pengelolaan pendapatan dibawah naungan lembaga berbentuk dinas yang bernama Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi dan pada periode kedua tahun 2001-2004 pengelolaan pendapatan dibawah naungan lembaga berbentuk Badan yang bernama Badan Pengelolaan Keuangan, Kekayaan dan Aset Daerah (Bakukeda) Kota Bekasi. Periode Selanjutnya yakni tahun 2003-2008 Walikota Bekasi dipimpin oleh Akhmad Zurfaih, masa kepemimpinan beliau pengelolaan Pendapatan dimasa awal kepemimpinannya masih bernama Bakukeda Kota Bekasi. Memasuki tahun kedua kepemimpinan beliau yakni di bulan Juli 2004 pengelolaan pendapatan daerah masih dibawah naungan lembaga berbentuk Badan yakni bernama Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bekasi periode tahun 2004-2008.

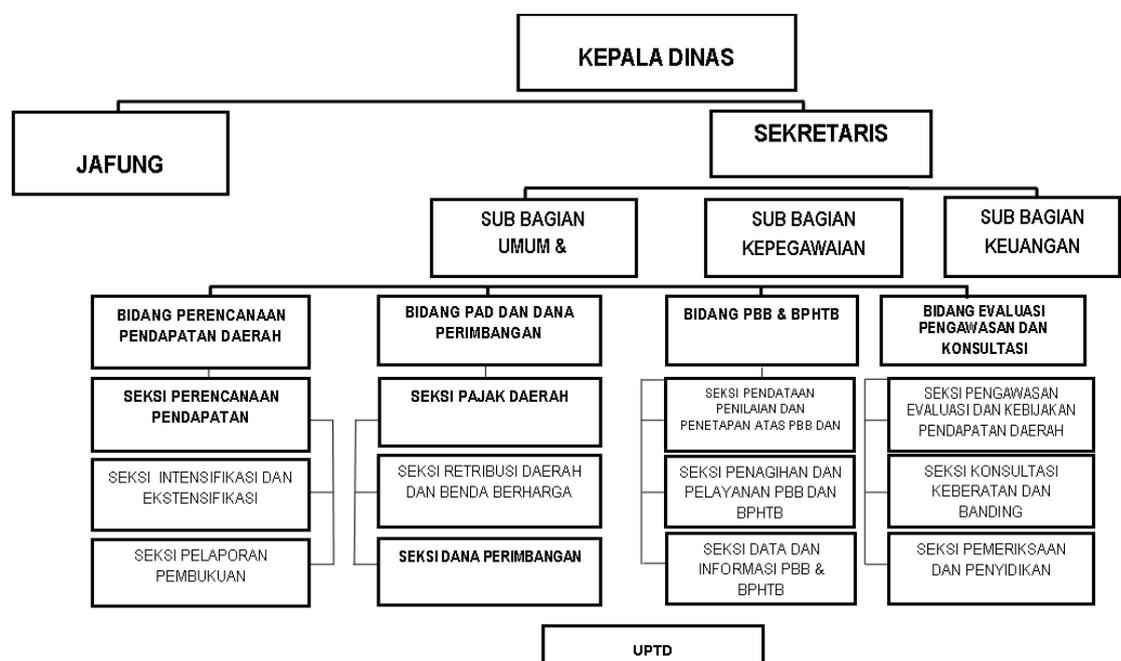
Walikota Bekasi selanjutnya periode 2008-2013 kepemimpinan Pemerintah Kota Bekasi dipegang oleh H. Mochtar Mohamad, pada masa beliau ditahun pertama pengelolaan pendapatan daerah masih bernama Bapenda Kota Bekasi. Memasuki awal tahun kedua kepemimpinan beliau pengelolaan pendapatan daerah menyesuaikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut Pengelolaan Pendapatan daerah dibawah Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) berbentuk dinas yakni yang bernama Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) periode tahun 2009-2011. Dikarenakan terlalu besarnya beban lingkup dari DPPKAD Kota Bekasi sehingga kurangnya focus dalam urusan pengelolaan pendapatan maka berdasarkan Peraturan daerah Kota Bekasi Nomor

06 Tahun 2010 tentang Perubahan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 tahun 2008 tentang Dinas Daerah, maka pengelolaan pendapatan daerah berubah menjadi Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bekasi. Walaupun perda tentang Dispenda telah disahkan pada tahun 2010 namun mulai berlaku efektifnya Dispenda Kota Bekasi yakni pada bulan Juni tahun 2011 s/d sekarang.

1. Visi dan Misi Dispenda Kota Bekasi

Visi Dispenda Kota Bekasi yakni “Pengelolaan Pendapatan Daerah Yang Profesional dan Amanah”. Sedangkan musunya ada 3, yang pertama meningkatkan tata kelola pelayanan Pajak Daerah, yang kedua memantapkan kinerja kompetensi aparatur dan organisasi dan yang ketiga mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerah.

2. Struktur Dispenda Kota Bekasi



Gambar 3. Struktur Organisasi Dispenda Kota Bekasi.

Sumber: Data diolah dari Dispenda Kota Bekasi, 2017

3. Tupoksi Dispenda Kota Bekasi

a. Kepala Dinas.

Kepala dinas mempunyai tugas membantu Walikota dalam memimpin, mengendalikan, dan mengkoordinasikan penyelenggaraan urusan pemerintah dan pelayanan umum yang menjadi kewenangan Dinas yang meliputi urusan perencanaan pendapatan daerah, PAD dan dana perimbangan, PBB dan BPHTB serta evaluasi pengawasan dan konsultasi.

b. Sekertaris.

Sekretariat mempunyai tugas membantu Kepala Dinas dalam memimpin dan mengkoordinasikan penyelenggaraan pelayanan teknis administratif kegiatan dan ketatausahaan yang meliputi urusan Umum dan Perencanaan, Kepegawaian, serta Keuangan.

c. PAD dan Dana Perimbangan.

Bidang PAD dan Dana Perimbangan mempunyai tugas membantu Kepala Dinas dalam memimpin, mengendalikan dan mengkoordinasikan penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum yang menjadi kewenangan Dinas pada bidang yang meliputi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan benda berharga serta dana perimbangan.

d. Perencanaan Pendapatan.

Bidang Perencanaan Pendapatan Daerah mempunyai tugas membantu Kepala Dinas dalam memimpin, mengendalikan dan mengkoordinasikan penyelenggaraan urusan pemerintah dan pelayanan umum yang menjadi

kewenangan Dinas pada bidang yang meliputi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan benda berharga serta dana perimbangan.

e. PBB dan BPHTB.

Bidang PBB dan BPHTB mempunyai tugas membantu Kepala Dinas dalam memimpin, mengendalikan dan mengkoordinasikan penyelenggaraan urusan pemerintah dan pelayanan umum yang menjadi kewenangan Dinas pada bidang yang meliputi pendataan, penilaian dan penetapan atas PBB dan BPHTB dan pelayanan PBB dan BPHTB serta data dan informasi PBB dan BPHTB.

f. Evaluasi Pengawasan dan Konsultasi.

Bidang Evaluasi Pengawasan dan Konsultasi mempunyai tugas membantu Kepala Dinas dalam memimpin, mengendalikan dan mengkoordinasikan penyelenggaraan urusan pemerintah dan pelayanan umum yang menjadi kewenangan Dinas pada bidang yang meliputi pengawasan, evaluasi dan kebijakan pendapatan daerah, konsultasi, keberatan dan banding serta pemeriksaan dan penyidikan.

g. UPTD Pendapatan.

Melakukan pendataan pendaftaran dan penagihan pajak daerah meliputi pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak penerangan jalan dan pajak parkir.

C. PENYAJIAN DATA

1. Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi yang dilihat dari proses penetapan NJOP atas Bumi PBB-P2 berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Pada awal tahun 2011 Kota Bekasi juga mejadi salah satu kota yang menjalankan pelimpahan wewenang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Hal tersebut dijelaskan oleh Ibu Nisa Bagian Evaluasi dan Pelaporan sebagai berikut:

“Khusus untuk pajak BPHTB dan PBB tahun 2011 masuk menjadi pajak Daerah, yang melalui masa transisi selama 2 tahun, sehingga di tahun 2013 bekasi baru benar-benar matang melakukan pendaerahan. (Wawancara dilakukanan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 14.10 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Tahun 2011 bekasi menyatakan siap untuk menerima pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Namun kota Bekasi harus melewati masa transisi selama 2 tahun yakni tahun 2011 dan 2012 untuk mempersiapkan semuanya. Dijelaskan lebih lanjut oleh Ibu Nisa Bagian Evaluasi dan Pelaporan sebagai berikut:

“....., selama 2 tahun kita melalui masa transisi dari pajak pusat menjadi pajak daerah. hal-hal yang dipersiapkan pada masa transisi tersebut yaitu yang pertama kita menerbitkan payung hokum Perda Nomor 2 Tahun 2012 tentang PBB, kemudia mentraining kita tentang PBB, serta magang dikantor pajak pratama karena PBB tadinya kan dikelola oleh mereka. Terus transfer teknologi, transfer data diantaranya data wajib pajak, piutang pajak, updating njop dll. Kemudia kita DISPENDA membangun sistem aplikasi online, bank data dan lain-lain. Membuka pelayanan cepat. Selain itu juga kita melakukan verifikasi data wp dan data piutang pajak serta cleansing data wp yag sudah tidak berlaku lagi karena adanya double data atau double unslag, biasanya disitu alamat/ nama wp tidak diketahui atau sudah tidak ada lagi objek pajaknya. Dan yang terkahir kita bekerja sama dengan beberapa bank persepsi untuk pembayaran pbb seperti Bank Jawa Barat (BJB), BNI, BRI dan Kantor

Pos. (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 14.12 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Lebih lanjut lagi ditambahkan oleh Pak Tata Bagian Staff Penilaian menyatakan sebagai berikut:

“...kita juga mengirimkan enam orang pegawai Dispenda mengikuti Pendidikan D1 di STAN mas. (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 12.45 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Proses penetapan NJOP yang dilakukan oleh Dispenda Kota Bekasi setelah adanya pelimpahan kekuasaan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah masih mengikuti dari proses yang telah dilakukan oleh Pemerintah Pusat sebelumnya. Dispenda masih mengacu kepada data yang diberikan oleh pemerintah pusat Seperti yang dijelaskan oleh Pak Tata selaku staff bagian Penilaian melalui hasil wawancara dengan peneliti sebagai berikut:

“Sebenarnya NJOP Bumi dan Bangunan yang sekarang dikelola oleh Dispenda itu adalah NJOP Bumi dan Bangunan yang dibuat oleh kantor pajak. Berdasarkan serah terima pelayanan PBB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah per 1 Januari 2013 itu termasuk NJOP nya. Gitu loh. Jadi NJOP itu dulu yang buat kantor pajak. Kami tuh hanya meneruskan. Hanya menyesuaikan. (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 12.30 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Dispenda Kota Bekasi juga melakukan penyesuaian data setelah per 1 Januari 2013. Penyesuaian data NJOP ini berdasarkan atas Perwal Nomor 63 tahun 2016 yang merupakan turunan dari Perda Kota Bekasi Nomor 2 Tahun 2012. Yang dijelaskan pula oleh Pak Tata Bagian Staff Penilaian sebagai berikut:

“Nah cara menyesuaikan sebenarnya dengan cara membuatnya sama. Disitu kalo sampean ngeliat perda Nomor 2 Tahun 2012 sama perwalnya Nomor 63 tahun 2016 turunan dari perda itu disitu ada ketentuan dan cara-caranya. (Wawancara dilakukan pada hari Senin

tanggal 29 Mei 2017 pukul 12.30 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Hasil wawancara menjelaskan bahawa Dispenda Kota Bekasi baru resmi menerima data NJOP dari pemerintah pusat pada tanggal 1 Januari 2013. Selama masa transisi yaitu tahun 2011 dan 2012 Dispenda masih menggunakan NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah pusat. Dispenda melakukan proses *updating* atau penyesuaian NJOP dengan mengacu pada Perwal Nomor 63 Tahun 2016 yang merupakan turunan dari Perda Koa Bekasi Nomor 2 Tahun 2012. Proses *updating* merupakan hal yang penting untuk di lakukan oleh setiap daerah setelah menerima penyerahan kewenangan dari pemerintah pusat. Karena data yang diserahkan oleh pemerintah pusat biasanya data lama yang tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan saat ini.

Selain melakukan *updating*, Dispenda Kota Bekasi juga melakukan proses penetapan kembali NJOP yang ada. Proses penetapan NJOP dilakukan agar data yang ada sesuai dengan kenyataan yang ada dilapangan. Proses penetapan NJOP di Kota Bekasi yang dijelaskan secara singkat oleh Pak Tata Bagian Staff penilaian sebagai berikut:

“Nah saya hanya menyampaikan secara gampangnya saja. Jadi cara menenukan NJOP Bumi itu daerah itu musti kita bedakan dulu. Jadi batas imajinernya harus kita buat dulu, mana depan mana belakang. Jadi antara NJOP depan dan Belakang akan berbeda. Nah cara menetukannya yaitu dengan mencari minimal 3 nilai pasar didaerah situ sebagai acuannya. Sebagai dasarnya. Dan dirata-ratakan, makanya pengertian NJOP itu nilai rata-rata bukan nilai yang sebenarnya. Dari nilai rata-rata itu ketemu NIR (Nilai Indikasi Rata-rata), nah NIR itulah masuk klasifikasi NJOP. Nah itu di perwal nanti ada klaisfikasinya. (Wawancara dilakukanan pada hari Senin tanggal

29 Mei 2017 pukul 12.35 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Dalam proses penetapan NJOP nya Kota Bekasi menggunakan data berdasarkan Nilai jual-beli BPHTB. Dijelaskan oleh Pak Tata Bagian Staff Penilaian sebagai berikut:

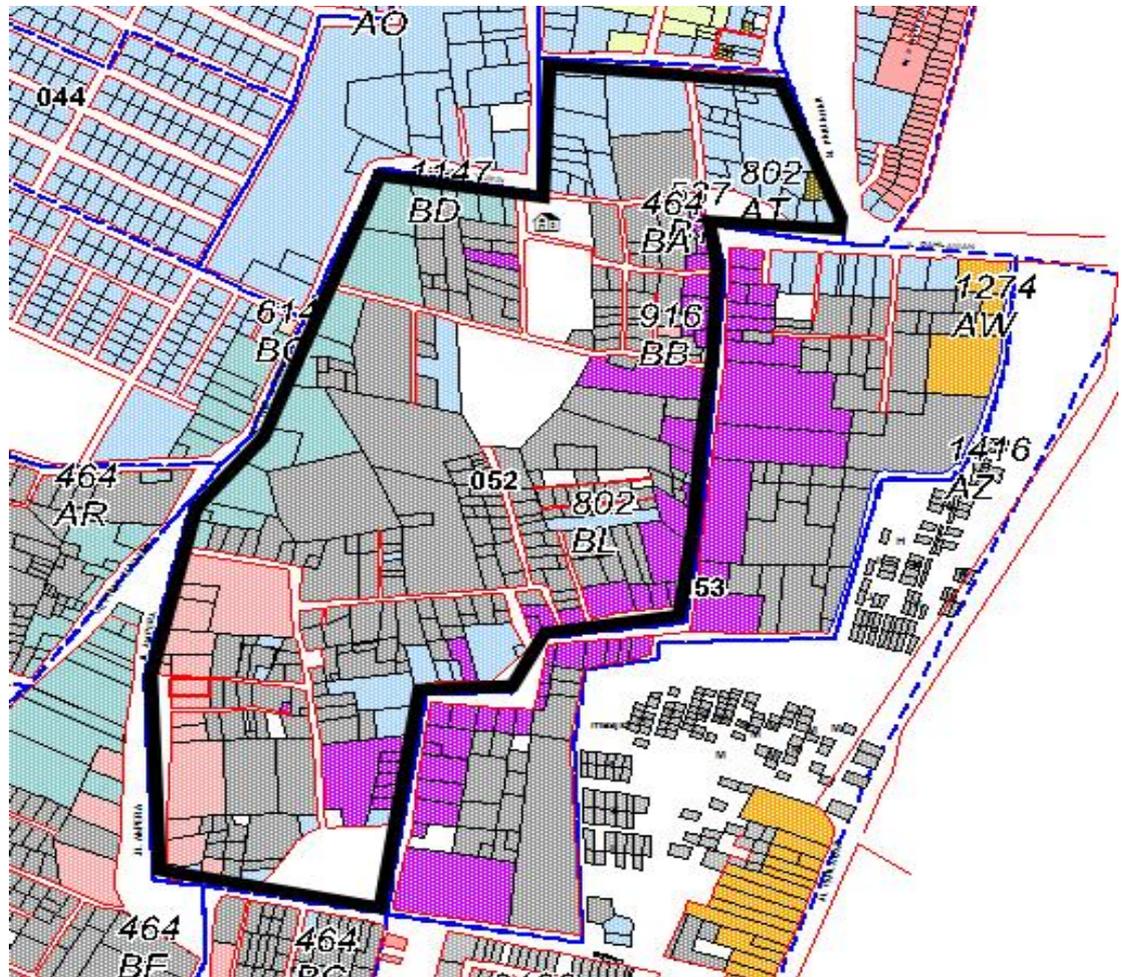
“Nah kalo kita menggunakan data pasar yang real itu biasanya nilainya terlalu jauh dengan NJOP yang ada. Kami di Kota Bekasi menggunakan data berdasarkan jual-beli berdasarkan BPHTB. Data-data BPHTB yang kita olah untuk menentukan NIR sehingga ketemulah NJOP. (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 12.35 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Dispenda Kota Bekasi menganggap jika menggunakan data pasar sebagai dasar untuk menetapkan NJOP akan mengakibatkan NJOP yang terlalu jauh atau terlalu tinggi. Maka untuk menyiasati nya Dispenda Kota Bekasi menggunakan nilai BPHTB sebagai dasar untuk menentukan NJOP di Kota Bekasi. Lebih lanjut dijelaskan oleh Pak Tata Bagian Staff Penilaian sebagai berikut:

“Nilai BPHTB yang dimaksud itu mas nilai yang dilaporkan ke Dispenda setelah *deal-deal-an* antara yang jual sama yang beli. Nah biasanya kan yang dilaporin itu nilainya rendah mas. Kenapa bisa rendah mas? Mas eka tanya kan ke diri mas eka sendiri coba kalo bayar pajak maunya tinggi apa rendah.” (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 12.50 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Mengacu pada penjelasan yang telah disampaikan oleh bagian penilaian Dispenda Kota Bekasi, peneliti melakukan penilaian langsung untuk menentukan kembali NJOP sesuai dengan data harga pasar yang ada di lapangan. Maka langkah pertama yaitu peneliti membuat batas imajiner yang

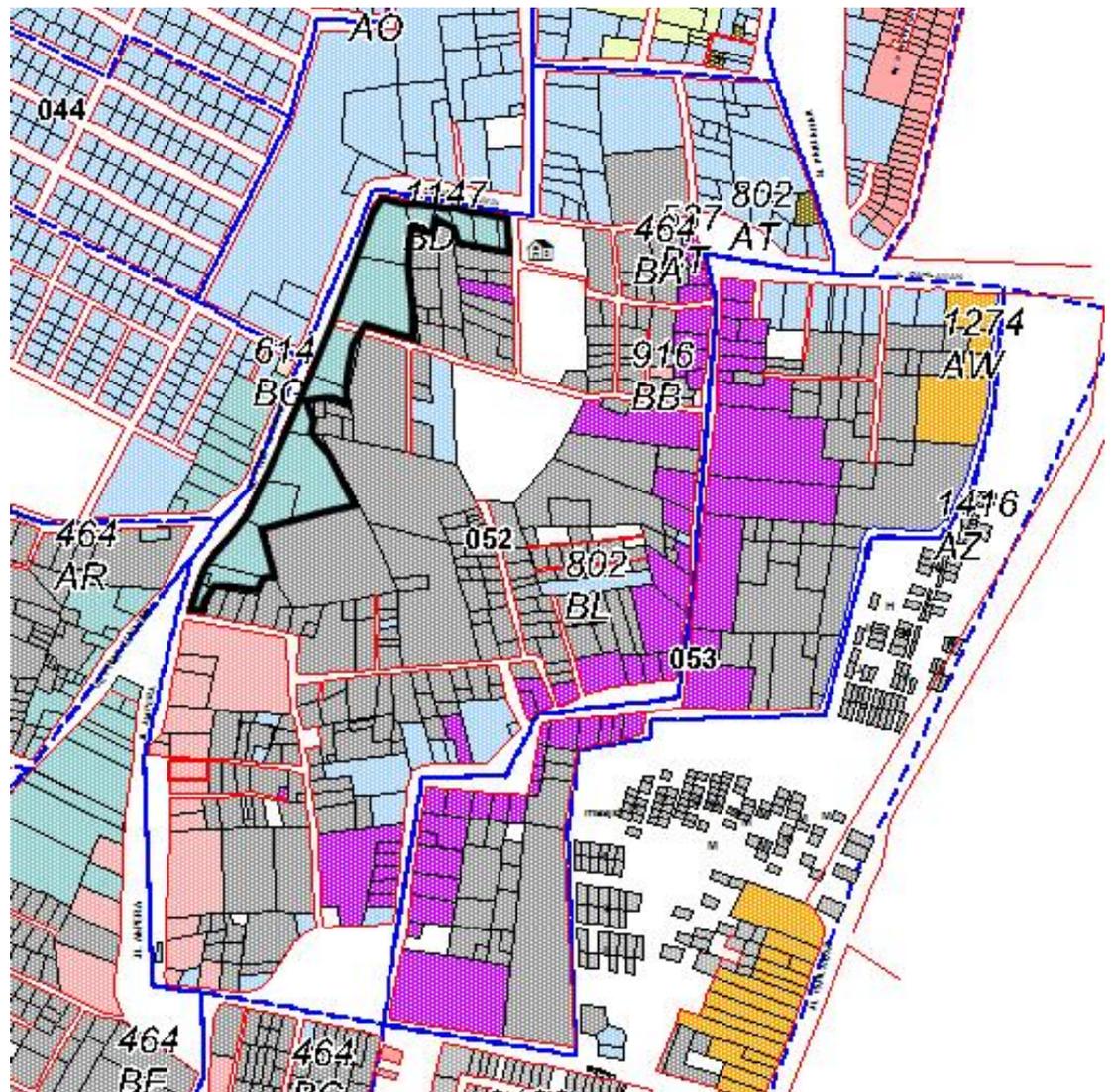
menjadi pembatas antar ZNT yang ada. Batas imajiner yang dibuat ini mengambil daerah Kelurahan Duren Jaya Blok 05, sebagai berikut:



Gambar 4. Blok 052, Kelurahan Duren Jaya, Kota Bekasi
Sumber: Dispenda Kota Bekasi

Dari peta blok di atas dibuat lah batas-batas imajiner yang membatasi setiap ZNT yang ada, sebagai berikut:

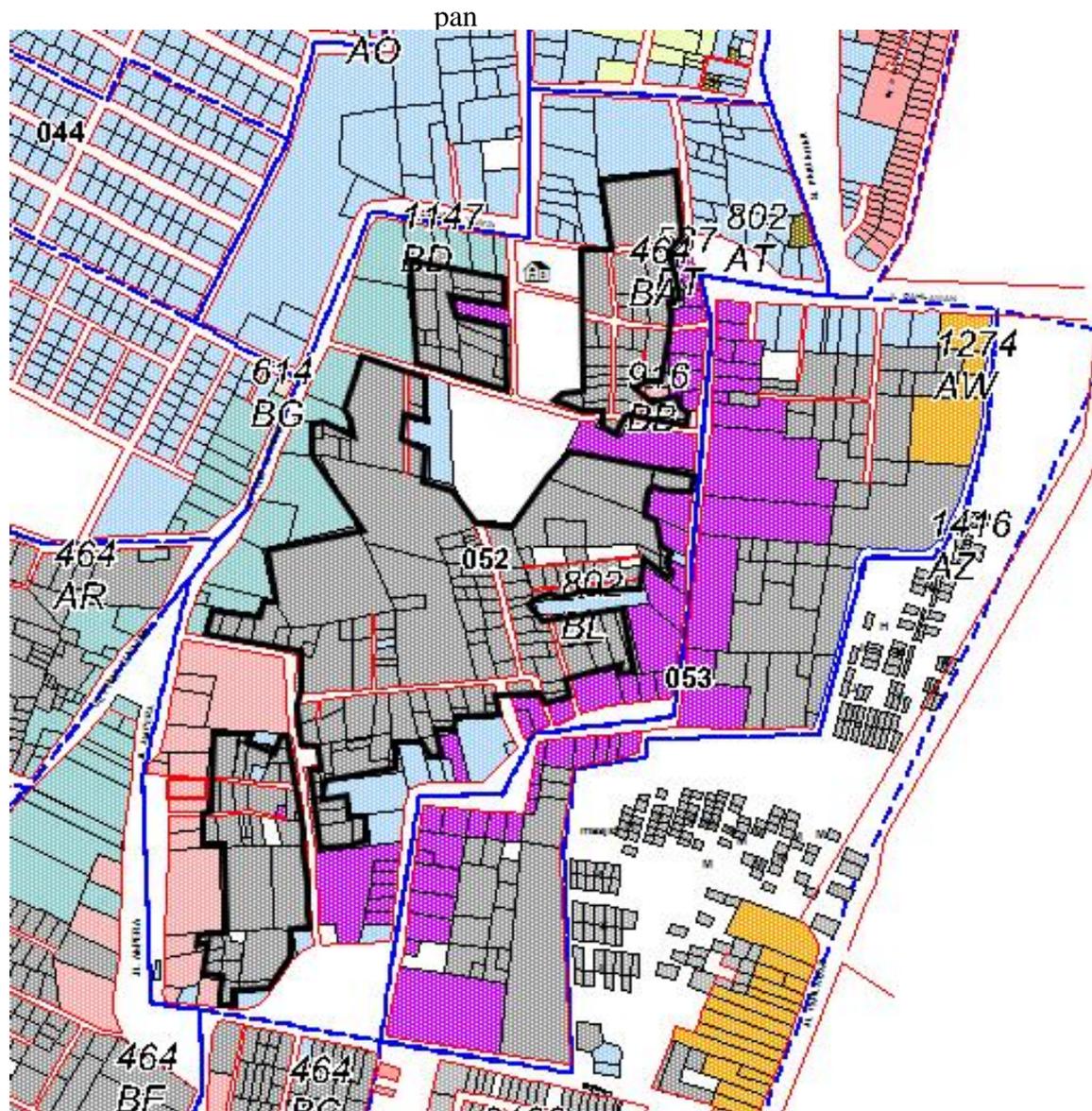
1. Batas Imajiner Objek Pajak untuk Kode ZNT BD



Gambar 5. Batas Imajiner Kode ZNT BD

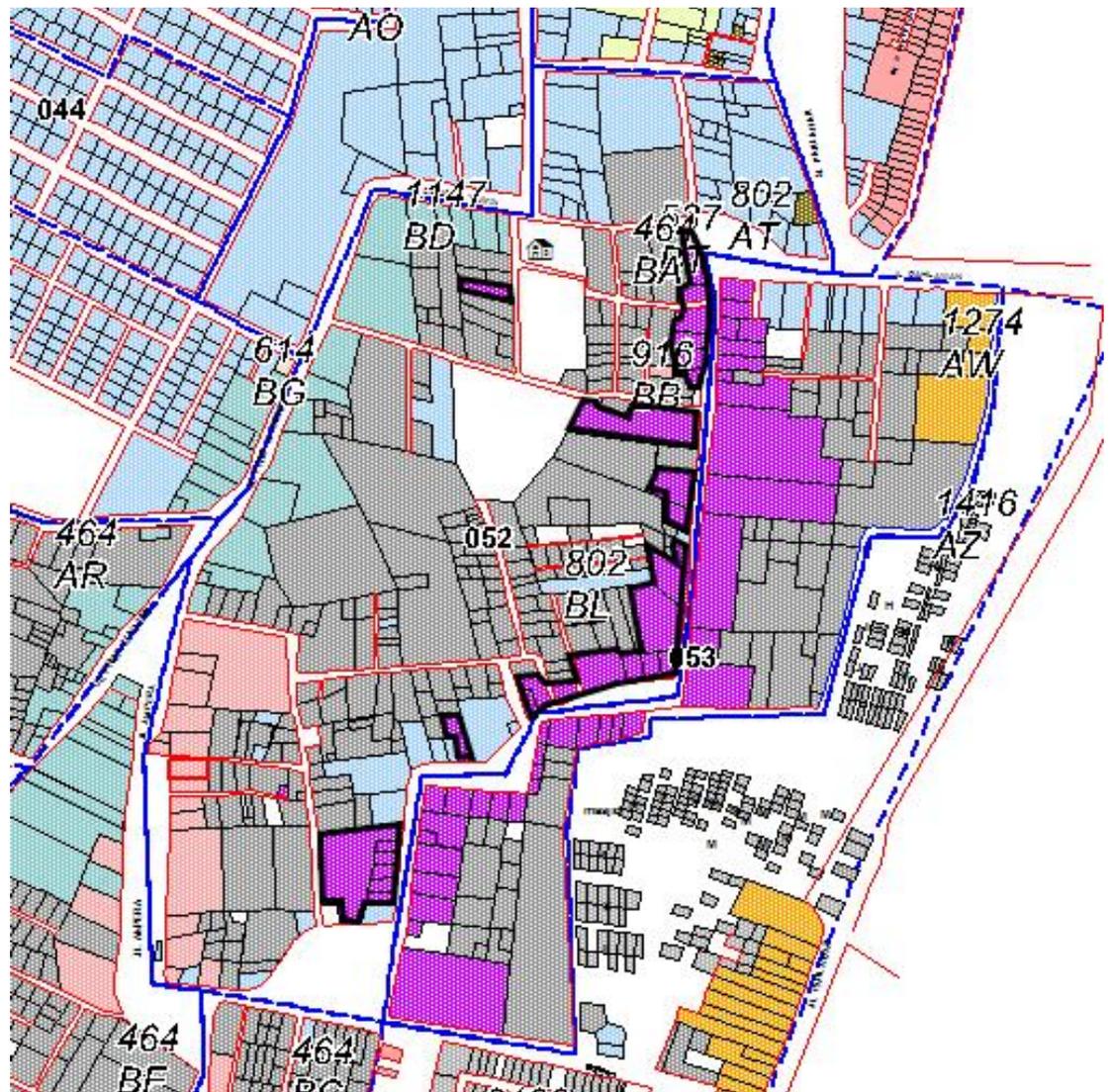
Sumber: Dispenda Kota Bekasi

2. Batas Imajiner Objek Pajak untuk Kode ZNT BA



Gambar 6. Batas Imajiner Kode ZNT BA
Sumber: Dispenda Kota Bekasi

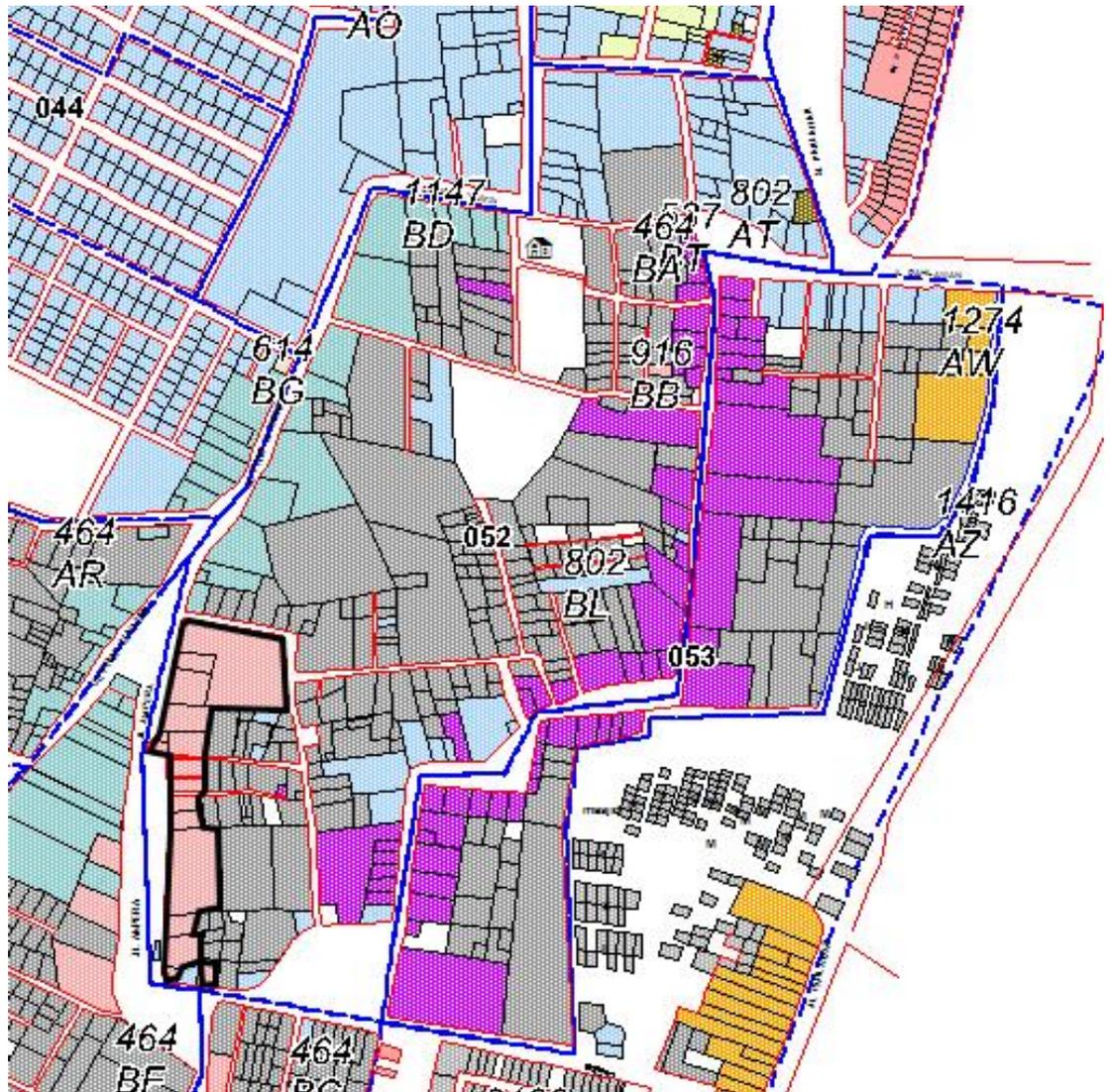
3. Batas Imajiner Obejk Pajak untuk Kode ZNT BT



Gambar 7. Batas Imajiner Kode ZNT BT

Sumber: Dispenda Kota Bekasi

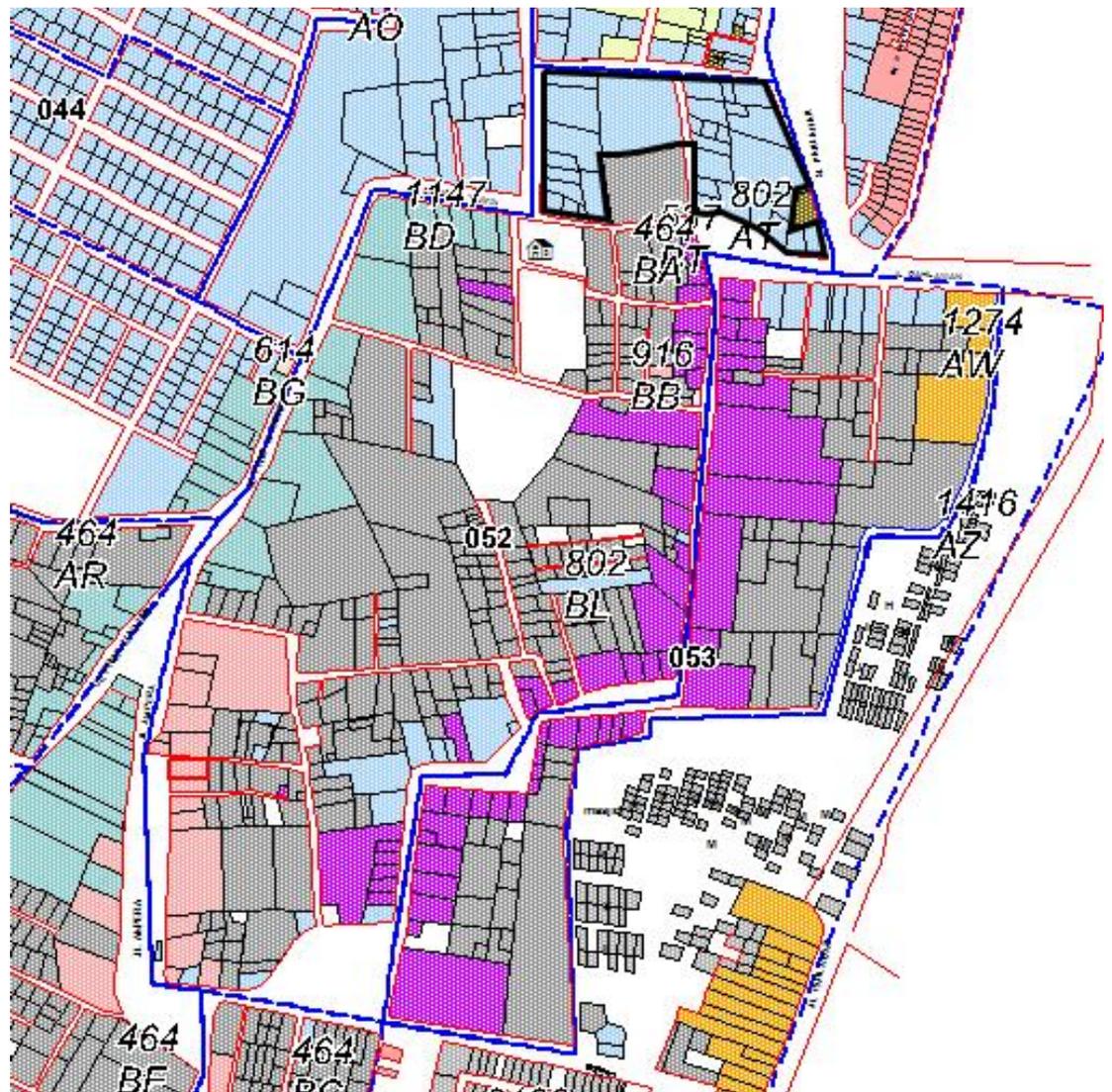
4. Batas Imajiner Objek Pajak untuk Kode ZNT BB



Gambar 8. Batas Imajiner Kode ZNT BB

Sumber: Dispenda Kota Bekasi

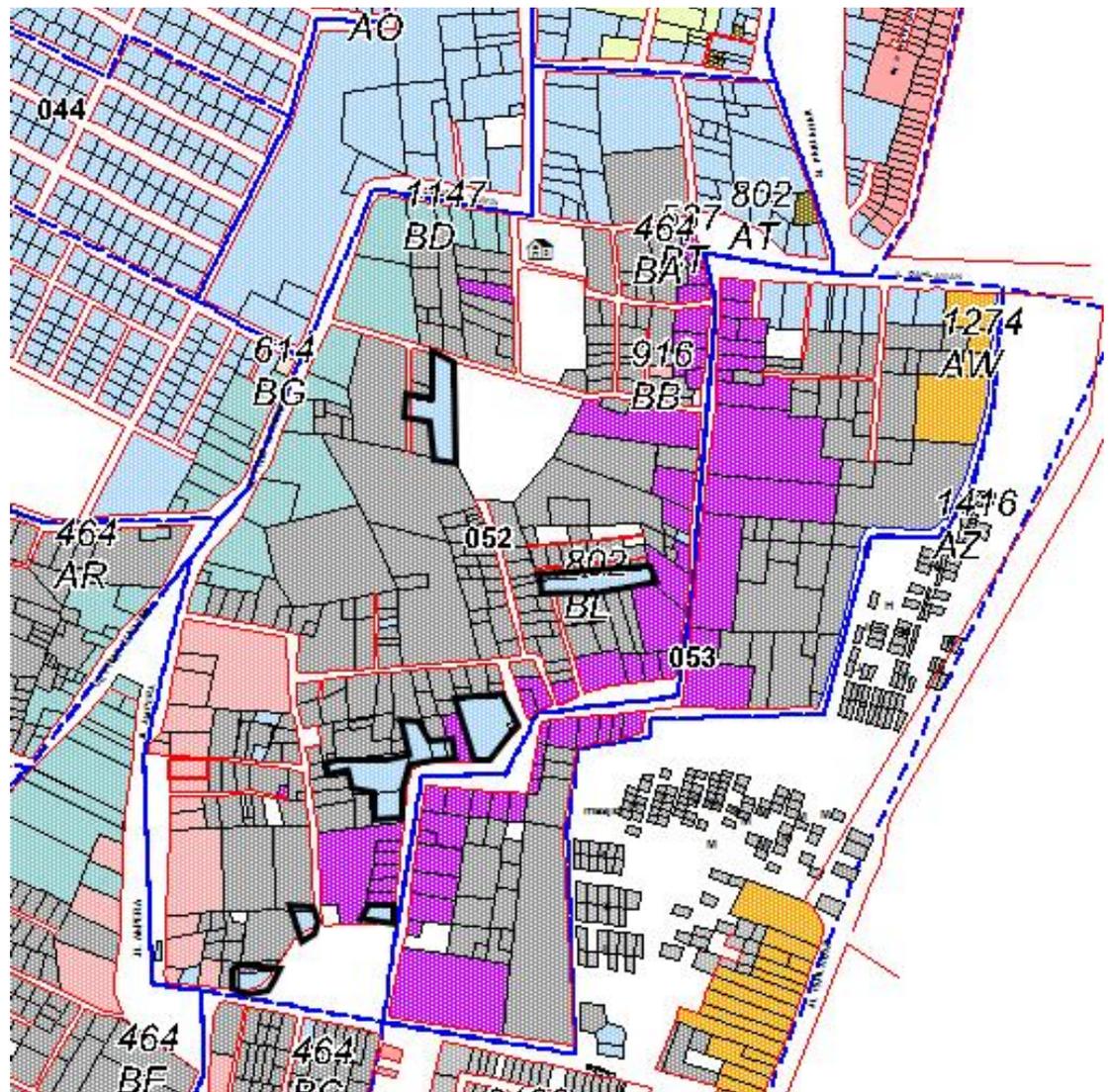
5. Batas Imajiner Objek Pajak untuk Kode ZNT AT



Gambar 9. Batas Imajiner Kode ZNT AT

Sumber: Dispenda Kota Bekasi

6. Batas Imajiner Objek Pajak untuk Kode ZNT BL



Gambar 10. Batas Imajiner Kode ZNT BL

Sumber: Dispenda Kota Bekasi

Tabel 7. Data Harga Pasar Blok 052, Kelurahan Duren Jaya

No	NOP	Alamat	Harga transaksi
1	Kode ZNT : BT, Luas 260m ²	Bekasi Bulak	390.000.000
2	Kode ZNT : BD, Luas 415m ²	JL. Prof Moh Yamin	1.037.500.000
3	Kode ZNT : BD, Luas 375m ²	Jl. Prof Moh yamin	937.500.000
4.	Kode ZNt : BD, Luas 300m ²	Jl. Prof Moh Yamin	750.000.000
5	Kode ZNT : BA, Luas 90m ²	Jl. Laksana	100.000.000
6	Kode ZNT : BA, Luas 60m ²	Duren jaya	60.000.000
7	Kode ZNT : BA, Luas 60m ²	Jl. Al magfiroh	60.000.000
8	Kode ZNT : BB, Luas 285m ²	Jl. Ampera	678.875.000
9	Kode ZNT : BB, Luas 100m ²	Jl. Ampera	237.500.000
10	Kode ZNT : BB, Luas 140m ²	Jl. Ampera	332.500.000
11	Kode ZNT : BT, Luas 300m ²	Bekasi Bulak	500.000.000
12	Kode ZNT : BT, Luas 140m ²	Bekasi Bulak	200.000.000
13	Kode ZNT : AT, Luas 270m ²	Jl. Pahlawan	594.000.000
14	Kode ZNT : BL, Luas 90m ²	Jl. Padat Karya	189.000.000

Sumber: Pengamatan di lapangan penulis

Setelah membuat batas imajiner masing-masing kode ZNT, langkah selanjutnya adalah mencari data harga pasar. Data harga pasar yang peneliti dapatkan berjumlah 14 harga pasar dari blok 052 yang tersaji pada tabel 7. Harga pasar ini bukanlah harga yang didasarkan pada nilai BPHTB karena jika melihat pada nilai BPHTB nilai yang di dapat akan lebih kecil dibandingkan dengan harga pasar yang sesungguhnya.

Penetapan NJOP didasarkan pada objek pajak yang merupakan bagian dari kehidupan masyarakat membuat PBB-P2 harus memperhatikan faktor-faktor yang ada di masyarakat. Termasuk juga dalam melakukan penetapan NJOP. Faktor keadilan merupakan faktor yang paling penting dalam

melakukan penetapan NJOP di Kota Bekasi. Seperti yang dijelaskan oleh Pak

Tata Bagian Staff Penilaian sebagai berikut:

“Gini mas, dalam proses penetapan NJOP kita juga perlu memperhatikan situasi dari masyarakat sendiri. Masyarakat kota Bekasi kan engga semuanya orang yang kaya, orang yang banyak duit. Kalo misal kita netapin NJOP tinggi, sesuai sama harga pasar yang ada, masyarakat pasti menjerit mas. Dan juga engga semua orang yang punya objek pajak atau tanah yang luas itu dari orang yang berada mas. Makanya kita netapin NJOP nya itu ngelihat dari data BPHTB, karna BPHTB itu kan perolehan berarti kan terjadi transaksi kalo terjadi transaksi berarti kan dia mampu tuh untuk beli dengan harga segitu, nah kita bisa netapin NJOP nya sesuai dengan kemampuan si WP tadi, supaya adil, begitu. (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 12.50 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Jangka waktu penetapan NJOP di Kota Bekasi ialah tiga tahun sekali namun jika didaerahnya berkembang bisa ditetapkan setahun sekali. Sesuai dengan yang dikatakan oleh Pak Tedy Bagian Staff Penilaian sebagai berikut:

“Kalau memang daerahnya itu kurang begitu berkembang boleh ditetapkan tiga tahun sekali. Tapi kalau memang daerahnya itu mengalami perkembangan yang lumayan signifikan bisa ditetapkan satu tahun. (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 11.05 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Penetapan NJOP setahun sekali dilakukan untuk daerah yang memang perkembangannya sangat signifikan. Perkembangan itu dilihat dari sarana dan pra-sarana dari daerah itu sendiri. Hal ini diungkapkan pula oleh Pak Tedy bagian Staff Penilaian sebagai berikut:

“jadi bisa dilihat gini, contohnya salah satunya ada dikita yaitu daerah summarecon. Karna waktu dulu itu dia adalah rawa. Pada tahun pertama mereka menguruk tanah untuk membangun suatu permahan yang notabenenya elite. Tahun pertama mereka sudah launching harga rumah yang kecil-kecil, dengan harga NJOP yang sebelumnya masih rawa sekitar Rp. 200.000 per meter tapi dengan penjualan perumahan dari sumarecon yang awalnya 500jt per rumah dengan luas tanah sekita 90 meter persegi berarti harganya sudah melonjak jauh. Dengan

tahun kedua mereka bangun mall, dengan tahun ketiganya mereka bangun apartemen, lokasi disitu yang berkembangnya signifikan, seperti itu. Jadi fasilitas yang ada dengan perkembangan yang ada mereka mendukung daerah sekitarnya. (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 11.10 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Selain melihat dari sarana dan pra-sarana, aksesibilitas juga mempengaruhi penetapan NJOP di Kota Bekasi. Seperti yang diungkapkan oleh Pak Tedy Bagian Staff Penilaian sebagai Berikut:

“contohnya lagi dengan penambahan jalan yang dulunya itu dia cuma satu jalan dia akan dibuat dua jalan. Nah itupun akan sangat-sangat berpengaruh terhadap harga tanah begitu. Jadi perkembangan-perkembangan yang seperti diperhatikan oleh kita, soalnya kalau kita berpatokan ke tiga tahun itu akan sangat jauh nantinya dengan harga pasar. (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 11.10 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Pembangunan yang signifikan di suatu wilayah akan mempengaruhi proses penetapan NJOP selama satu tahun sekali di daerah wilayah tersebut saja, namun tidak akan berpengaruh besar terhadap penetapan NJOP daerah-daerah lain yang ada di Kota Bekasi. Pak Tedy Bagian Staff Penilaian mengungkapkan bahwa:

“Jadi penentuan secara globalnya disuatu kota tapi yang paling kerasa sekali khususnya di daerah itu. Contohnya gini kaya di summarecon. Ini dibangun sebuah summarecon. Untuk suatu kota dia akan ada kenaikan karna berdekatan dengan summarecon walaupun cuma sekelas. Walaupun naiknya tidak signifikan, tapi kalau di wilayah tersebut, wilayah summarecon itu yang paling terasa. Karena kenapa, akses mereka kesini tuh sangat-sangat cepat. (Wawancara dilakukan pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017 pukul 11.17 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Jadi hanya wilayah yang sedang melakukan pembangunan yang sangat signifikanlah yang merasakan dampak penentuan NJOP secara satu tahun

sekali. Daerah-daerah sekitarnya yang terdekat akan ikut terkena dampaknya juga, namun tidak terlalu tinggi, hanya akan naik satu kelas saja.

2. Keterkaitan Target, Realisasi dan Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi

Berikut adalah tabel Target dan Realisasi PBB-P2 di Kota Bekasi dalam kurun waktu 5 tahun terakhir:

Tabel 8. Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2013-2017

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2013	158.945.151.148	160.956.416.567
2014	185.036.573.394	170.914.146.321
2015	219.020.010.150	225.435.317.103
2016	251.744.828.550	265.835.314.711
2017	275.118.573.000	114.042.903.907 (sampai bulan juli)

Sumber: Dispenda Kota Bekasi

Dispenda juga melakukan upaya-upaya lain dalam proses pemungutan PBB-P2 guna meningkatkan potensi PBB-P2. Dispenda melakukan sosialisasi ke Wajib Pajak. Seperti yang dikatakan oleh Pak Tedy Bagian Penilaian sebagai berikut:

“salah satunya lagi dari informasi-informasi yang dilakukan oleh Dispenda. Contohnya kerja sama dengan radio dakta, bagaimana tata cara untuk pelaporan, pengurangan, pembatalan dan permasalahan PBB yang ada. Sudah berapa kali kita lakukan dengan radio dakta untuk sosialisasi tentang masalah PBB biar masyarakat lebih tau lagi. (Wawancara dilakukan pada hari Rabu tanggal 31 Mei 2017 pukul 14.10 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Dispenda Kota Bekasi juga melakukan oprasi sisir (OPSIR) seperti yang dijelaskan oleh Pak Tedy Bagian Penilaian sebagai berikut:

“kalo Dispenda Kota Bekasi sendiri untuk mencapai target yang diterima oleh pemerintah Kota Bekasi kita udah melakukan yang namanya operasi sisir atau opsir. Yang fungsinya dari staff, dari Dispenda kerjasama dengan bank jabar, kerja sama dengan kecamatan

dan keluarahan untuk ke rw di kelurahan tertentu. Contohnya kan ada 56 kelurahan di Kota Bekasi. Setiap opsir itu kita lakukan sebanyak sekitar 3 atau 4. Jadi kita uturn kelapangan pada hari sabtu atau minggu atau hari biasa. Tapi kebanyakan hari sabtu dan minggu. Karna opsir itu kita jadi seperti *door to door*, dari rumah ke rumah. Kerjasama ini dilakukan ke rw yang telah ditentukan yang biasanya masih mempunyai potensi yang besar. Contohnya misalkan begini, kaya kemang pratama. Dia itu kan memang kalo perumahan yang elite, biasanya ibu bapaknya itu pekerja yang biasanya mereka adanya hanya pada saat hari libur. Makanya opsir ini sering dilakukan pada hari sabtu dan minggu. Yang menyusuri potensi yang masih besar, mereka karena tidak ada waktu mungkin jadi belum bisa membayar pbb. Jadi kita datengin kesana memberi kemudahan kepada mereka. (Wawancara dilakukan pada hari Rabu tanggal 31 Mei 2017 pukul 14.05 WIB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)”

Operasi sisir atau opsir yang dilakukan oleh Dispenda Kota Bekasi ditujukan bagi mereka yang sibuk dengan pekerjaannya sehingga tidak ada waktu untuk datang ke Dispenda untuk melakukan pelunasan PBB-P2 nya.

D. Analisis Data

1. Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi yang dilihat dari proses penetapan NJOP atas Bumi PBB-P2 berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber penerimaan terbesar di hampir setiap daerah diantara pajak daerah lainnya. PBB yang dulunya merupakan pajak pusat setelah adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 kini berubah menjadi pajak daerah. Pajak Daerah merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sama seperti daerah lain di Indonesia, Kota Bekasi terus mengoptimalkan PAD nya guna membiayai seluruh pembiayaan yang diperlukan oleh daerah. Pajak yang dinilai berpotensi untuk mendongkrak PAD salah satunya yaitu PBB-P2 karena kecenderungan objek pajaknya tetap bahkan akan terus naik disetiap

tahunnya. Sebagai bentuk dari otonomi daerah, pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) akan lebih mudah dijalankan oleh Pemerintah Daerah dibandingkan jika harus dilakukan oleh Pemerintah Pusat karena Pemerintah Daerah lebih menguasai wilayah Daerahnya daripada Direktorat Jendral Pajak (DJP) yang merupakan institusi Pemerintah Pusat.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka ada dua hal baru, yaitu Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang semua dipungut oleh Pemerintah Pusat sekarang dipungut langsung oleh Pemerintah Daerah. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 bertujuan untuk kemandirian daerah. Kemandirian daerah ini akan mempengaruhi hal-hal yang berhubungan dengan penerimaan dan pengeluaran daerahnya. Hal ini juga akan berdampak pada mekanisme pemungutan pajaknya. Setiap daerah diberikan kewenangan yang meliputi semua tata kelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan mulai dari pendataan, penilaian, administrasi perpajakan, pelayanan, pembayaran hingga piutang pajak.

Kota Bekasi juga ikut menjalankan pelimpahan wewenang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ini. Pelimpahan wewenang ini dilakukan Dispenda Kota Bekasi mulai tahun 2011 namun baru benar-benar menerapkan pendaerahan pada tahun 2013. Dispenda Kota Bekasi membutuhkan masa transisi selama 2 tahun. Selama masa transisi ini Dispenda

Kota Bekasi melakukan persiapan agar benar-benar siap melaksanakan pendaerahan. Karena pelimpahan wewenang terkait PBB-P2 merupakan hal baru yang akan dilakukan oleh para pegawai Dispenda Kota Bekasi.

Hal-hal yang dilakukan oleh Dispenda Kota Bekasi dalam masa transisi diantaranya adalah menerbitkan payung hukum yaitu Perda Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Yang mengatur tentang proses pemungutan, pendataan, banding dan keberatan serta yang lainnya yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan. Melakukan training para pegawai tentang PBB-P2 dan mengirimkan mereka untuk mengikuti Pendidikan D1 di Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN) serta memberikan kegiatan magang kepada para pegawai Dispenda ke KPP Pratama. Tujuannya adalah agar para pegawai Dispenda memahami proses pemungutan dan administrasi PBB-P2, karena pemegang kekuasaan sebelumnya adalah KPP Pratama. Kegiatan lainnya adalah melakukan transfer teknologi, transfer data diantaranya adalah data wajib pajak, piutang pajak, updating NJOP dan lain-lain yang berkaitan dengan PBB-P2. Dispenda juga melakukan *cleansing data* wajib pajak yang sudah tidak berlaku lagi karena adanya *double* data atau yang biasa disebut dengan *double unslag*. Kegiatan terakhir yang dilakukan adalah bekerja sama dengan beberapa bank persepsi untuk pembayaran PBB-P2 seperti Bank Jawa Barat (BJB), Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan Kantor Pos.

Banyak hal yang dilakukan Dispenda Kota Bekasi dalam mempersiapkan penyerahan wewenang dari pemerintah pusat, salah satu yang dilakukan dimasa transisi Dispenda Kota Bekasi adalah *updating* NJOP atau

penetapan kembali NJOP. *Updating* NJOP dilakukan agar data yang ada sesuai dengan kenyataan di lapangan. Sebab Dispenda Kota Bekasi lebih mengetahui tentang keadaan yang ada di Bekasi daripada Pemerintah Pusat. Selain itu penetapan NJOP merupakan suatu hal penting yang berkaitan dengan potensi PBB-P2 yang ada di Kota Bekasi. Karena potensi PBB-P2 bisa terlihat dari penetapan NJOP apakah sudah sesuai dengan di lapangan atau belum.

Proses penetapan NJOP bumi dan bangunan merupakan salah satu wewenang yang didapat setelah melaksanakan pelimpahan wewenang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Penetapan NJOP bumi dan bangunan merupakan hal penting terkait dengan Potensi PBB-P2 yang akan dihasilkan oleh Dispenda Kota Bekasi. Karena dalam penghitungannya NJOP bumi dan bangunan merupakan dasar dalam menentukan besaran PBB-P2 yang akan di bayarkan oleh Wajib Pajak. Dispenda Kota Bekasi dalam melakukan proses penetapan NJOP bumi dan bangunan setelah adanya pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah masih mengikuti NJOP lama yang didapat dari pemerintah pusat. Dispenda Kota hanya melakukan penyesuaian dan yang membuat pertama kali adalah pemerintah pusat dalam hal ini adalah Kantor Pajak Pratama.

Penyesuaian yang dilakukan Dispenda Kota Bekasi prosesnya hampir sama dengan saat menentukan NJOP baru. Proses penyesuaian ini dijelaskan pada Perda Nomor 2 tahun 2012 dan juga Perwal Nomor 63 Tahun 2016. Secara singkat seperti yang dijelaskan oleh salah satu staff penilai dalam wawancara pada sub bab penyajian data proses penyesuaian yang dilakukan oleh Dispenda

Kota Bekasi dalam menentukan NJOP Bumi adalah sebagai berikut: hal pertama yang dilakukan adalah menentukan batas-batas imajiner dari setiap daerah. Batas imajiner ini akan membedakan bagian depan dan belakang, NJOP buminya juga akan berbeda. Setelah menentukan batas imajiner lalu mencari minimal 3 nilai pasar di daerah tersebut sebagai acuan. Dan kemudian dirata-ratakan, dari nilai rata-rata itu ditemukanlah Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). NIR tersebut dimasukkan kedalam klasifikasi NJOP Bumi.

Dispenda Kota Bekasi dalam menentukan nilai pasar menggunakan Nilai BPHTB sebagai dasarnya. Nilai BPHTB yang dimaksud disini adalah nilai yang dilaporkan setelah adanya kesepakatan harga antara penjual dan pembeli tanah. Nilai BPHTB cenderung lebih rendah disbanding dengan nilai pasar sesungguhnya. Dikarenakan banyak makelar tanah yang melaporkan nilai BPHTB tidak sesuai dengan harga yang terjadi pada saat transaksi dengan pembeli. Tujuannya adalah untuk menghindari BPHTB yang terlalu tinggi dan untuk mencari keuntungan pribadi..

Penggunaan nilai BPHTB dirasa membuat Dispenda Kota Bekasi kehilangan potensi PBB-P2 yang seharusnya bisa dimaksimalkan. Peneliti melakukan penilaian NJOP bumi kembali berdasarkan nilai pasar atau harga pasar yang sebenarnya ada dilapangan. Untuk membandingkan dengan NJOP Bumi yang sudah ada, dengan menggunakan metode pendekatan data pasar dan proses-proses yang masih mengacu dengan yang dikatakan oleh staff penilai Dispenda Kota Bekasi. Peneliti sudah mendapatkan 14 data harga pasar yang terdapat pada tabel 7. Peneliti juga telah menentukan satu blok sebagai daerah

yang akan dilakukan penilaian kembali NJOP atas bumi yaitu pada blok 052 Kelurahan Duren Jaya, Kota Bekasi. Dan telah membuat batas imajiner yang menghasilkan 6 ZNT yaitu Kode ZNT BD, Kode ZNT BA, Kode ZNT BT, Kode ZNT BB, Kode ZNT AT, dan Kode ZNT BL, yang bisa dilihat pada gambar 5-11 pada bagian penyajian data.

Selanjutnya berkaitan dengan langkah-langkah penilaian NJOP atas bumi yang terdapat pada bab 3 pada bagian analisis data, keenam zona yang terdapat di Blok 052 Kelurahan Duren Jaya dilakukan analisis berdasarkan data harga pasar yang dikumpulkan. Dalam hal ini, peneliti menggunakan alternatif metode analisis dengan 3 (tiga) data pasar atau transaksi. Analisis untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) untuk Kode BD digunakan data harga pasar atau transaksi objek pajak dengan kode BD, kode BB, kode BA. Data harga pasar atau data pembanding tersebut kemudian di analisis menggunakan tabel Analisis Penentuan Nilai Tanah per m² sebagai berikut:

1. Data harga pasar atau transaksi dengan kode BD, kode BB, dan Kode BA dimasukkan kedalam formulir analisis penentuan nilai tanah/bumi per m² sebagaimana terdapat pada lampiran.
2. Jika pada sebuah objek pajak tersebut terdapat bangunan, maka atas jumlah estimasi nilai pertanggal transaksi harus dikurangkan terlebih dahulu dengan nilai bangunan yang ada untuk mendapatkan nilai bumi. Dikarenakan ketiga objek pembanding didapatkan langsung harga tanahnya maka tidak perlu dilakukan pengurangan atas bangunan. Hasil akhir

dari tahap ini adalah, Rp. 1.037.500.000, Rp. 237.500.000 dan Rp. 100.000.000

3. Kemudian untuk mendapatkan nilai bumi per m² maka nilai bumi pada kode BD, kode BB dan Kode BA dibagi sesuai dengan luas bumi masing-masing. Hasil akhir adalah Rp. 2.500.000, Rp. 2.375.000 dan Rp. 1.111.111
4. Selanjutnya masing-masing data disesuaikan dengan jenis data jika ada. Dalam hal ini peneliti menemukan penyesuaian yang menggunakan persentase. Pada bagian keluasan penyesuaian dilakukan setiap 100 m² akan mendapatkan penambahan atau pengurangan sebesar 1%. Penyesuaian yang dilakukan kode BD terhadap kode BB yaitu pada lokasi, kode BB mendapat penambahan sebanyak 1 % dan pada keluasan tanah sebanyak 1%. Lalu kode BD terhadap kode BA yaitu pada lokasi kode BA mendapatkan penambahan sebanyak 20% dan pada keluasan tanah sebanyak 3%. Sehingga nilai akhir dari masing masing kode adalah, Rp. 2.500.000, Rp. 2.417.400 dan Rp. 1.366.667.
5. Selanjutnya untuk penentuan NIR dengan kode BD tersebut dilakukan analisis rata-rata nilai tanah per m² ketiga objek pajak pembanding yang kemudian dimasukkan dalam tabel analisis penentuan NIR sebagai berikut:

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBJEK PAJAK	BLOK	NO REG	NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN(Rp)	NIR (Rp)	KET
2	BD	JL PROF MOH YAMIN	52	XX	2,500,000	2,094,689	
9	BB	JL AMPERA	52	XX	2,417,400		
5	BA	JL LAKSANA	52	XX	1,366,667		
DIBULATKAN						2,095,000	

Sumber: Data Diolah oleh Penulis

6. NIR yang telah terbentuk sebesar Rp. 2.095.000 dikonversikan ke dalam tabel klasifikasi NJOP sebagaimana terdapat dalam PMK Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan menghasilkan NJOP/m² sebesar Rp. 2.176.000

Analisis untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) untuk Kode BA digunakan data harga pasar atau transaksi objek pajak dengan kode BA, kode BB, kode BT. Data harga pasar atau data pembandingan tersebut kemudian di analisis menggunakan tabel Analisis Penentuan Nilai Tanah per m² sebagai berikut:

1. Data harga pasar atau transaksi dengan kode BA, kode BB, dan Kode BT dimasukkan kedalam formulir analisis penentuan nilai tanah/bumi per m² sebagaimana terdapat pada lampiran.
2. Jika pada sebuah objek pajak tersebut terdapat bangunan, maka atas jumlah estimasi nilai pertanggal transaksi harus dikurangkan terlebih dahulu dengan nilai bangunan yang ada untuk mendapatkan nilai bumi. Dikarenakan ketiga objek pembandingan didapatkan langsung harga tanahnya maka tidak perlu dilakukan pengurangan atas bangunan. Hasil akhir dari tahap ini adalah, Rp. 100.000.000, Rp. 678.875.000 dan Rp. 390.000.000
3. Kemudian untuk mendapatkan nilai bumi per m² maka nilai bumi pada kode BA, kode BB dan Kode BT dibagi sesuai dengan luas bumi masing-

masing. Hasil akhir adalah Rp. 1.111.111, Rp. 2.357.000 dan Rp. 1.500.000

4. Selanjutnya masing-masing data disesuaikan dengan jenis data jika ada. Dalam hal ini peneliti menemukan penyesuaian yang menggunakan persentase. Penyesuaian yang dilakukan kode BA terhadap kode BB yaitu pada lokasi, kode BB mendapat pengurangan sebanyak 20 % dan pada keluasan tanah mendapat pengurangan sebanyak 10%. Lalu kode BA terhadap kode BT yaitu pada lokasi kode BT mendapatkan pengurangan sebanyak 10% dan pada keluasan tanah pengurangan sebanyak 0.01%. Sehingga nilai akhir dari masing masing kode adalah, Rp. 1.111.111, Rp. 1.876.250 dan Rp. 1.335.000.
5. Selanjutnya untuk penentuan NIR dengan kode BA tersebut dilakukan analisis rata-rata nilai tanah per m² ketiga objek pajak pembanding yang kemudian dimasukkan dalam tabel analisis penentuan NIR sebagai berikut:

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBJEK PAJAK	BLOK	NO REG	NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN(Rp)	NIR (Rp)	KET
2	BA	JL LAKSANA	52	XX	1,111,111	1,440,787	
9	BB	JL AMPERA	52	XX	1,876,250		
5	BT	BEKASI BULAK	52	XX	1,335,000		
DIBULATKAN						1,441,000	

Sumber: Data Diolah oleh Penulis

6. NIR yang telah terbentuk sebesar Rp. 1.441.000 dikonversikan ke dalam tabel klasifikasi NJOP sebagaimana terdapat dalam PMK Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek

Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan menghasilkan NJOP/m² sebesar Rp. 1.416.000

Analisis untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) untuk Kode BT digunakan data harga pasar atau transaksi objek pajak dengan kode BT, kode BD, kode BA. Data harga pasar atau data pembanding tersebut kemudian di analisis menggunakan tabel Analisis Penentuan Nilai Tanah per m² sebagai berikut:

1. Data harga pasar atau transaksi dengan kode BT, kode BD, dan Kode BA dimasukkan kedalam formulir analisis penentuan nilai tanah/bumi per m² sebagaimana terdapat pada lampiran.
2. Jika pada sebuah objek pajak tersebut terdapat bangunan, maka atas jumlah estimasi nilai pertanggal transaksi harus dikurangkan terlebih dahulu dengan nilai bangunan yang ada untuk mendapatkan nilai bumi. Dikarenakan ketiga objek pembanding didapatkan langsung harga tanahnya maka tidak perlu dilakukan pengurangan atas bangunan. Hasil akhir dari tahap ini adalah, Rp. 390.000.000, Rp. 1.037.500.000 dan Rp. 60.000.000
3. Kemudian untuk mendapatkan nilai bumi per m² maka nilai bumi pada kode BD, kode BB dan Kode BA dibagi sesuai dengan luas bumi masing-masing. Hasil akhir adalah Rp. 1.500.000, Rp. 2.500.000 dan Rp. 1.000.000
4. Selanjutnya masing-masing data disesuaikan dengan jenis data jika ada. Dalam hal ini peneliti menemukan penyesuaian yang menggunakan

persentase. Penyesuaian yang dilakukan kode BT terhadap kode BD yaitu pada lokasi, kode BD mendapat pengurangan sebanyak 10% dan pada keluasan tanah pengurangan sebanyak 2%. Lalu kode BT terhadap kode BA yaitu pada lokasi kode BA mendapatkan penambahan sebanyak 20% dan pada keluasan tanah sebanyak 2%. Sehingga nilai akhir dari asing masing kode adalah, Rp. 1.500.000, Rp. 2.200.000 dan Rp. 1.220.000.

5. Selanjutnya untuk penentuan NIR dengan kode BT tersebut dilakukan analisis rata-rata nilai tanah per m² ketiga objek pajak pembanding yang kemudian dimasukkan dalam tabel analisis penentuan NIR sebagai berikut:

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBJEK PAJAK	BLOK	NO REG	NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN(Rp)	NIR (Rp)	KET
1	BT	BEKASI BULAK	52	XX	1,500,000	1,640,000	
2	BD	JL PROF MOH YAMIN	52	XX	2,200,000		
6	BA	DUREN JAYA	52	XX	1,220,000		
DIBULATKAN						1,640,000	

6. NIR yang telah terbentuk sebesar Rp. 1.640.000 dikonversikan ke dalam tabel klasifikasi NJOP sebagaimana terdapat dalam PMK Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan menghasilkan NJOP/m² sebesar Rp. 1.573.000

Analisis untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) untuk Kode BB digunakan data harga pasar atau transaksi objek pajak dengan kode BB, kode BT, kode BA. Data harga pasar atau data pembanding tersebut

kemudian di analisis menggunakan tabel Analisis Penentuan Nilai Tanah per m² sebagai berikut:

1. Data harga pasar atau transaksi dengan kode BB, kode BT, dan Kode BA dimasukkan kedalam formulir analisis penentuan nilai tanah/bumi per m² sebagaimana terdapat pada lampiran.
2. Jika pada sebuah objek pajak tersebut terdapat bangunan, maka atas jumlah estimasi nilai pertanggal transaksi harus dikurangkan terlebih dahulu dengan nilai bangunan yang ada untuk mendapatkan nilai bumi. Dikarenakan ketiga objek pembanding didapatkan langsung harga tanahnya maka tidak perlu dilakukan pengurangan atas bangunan. Hasil akhir dari tahap ini adalah, Rp. 237.500.000, Rp. 500.000.000 dan Rp. 60.000.000
3. Kemudian untuk mendapatkan nilai bumi per m² maka nilai bumi pada kode BB, kode BT dan Kode BA dibagi sesuai dengan luas bumi masing-masing. Hasil akhir adalah Rp. 2.375.000, Rp. 1.666.666 dan Rp. 1.000.000
4. Selanjutnya masing-masing data disesuaikan dengan jenis data jika ada. Dalam hal ini peneliti menemukan penyesuaian yang menggunakan persentase. Penyesuaian yang dilakukan kode BB terhadap kode BT yaitu pada lokasi, kode BT mendapat penambahan sebanyak 10% dan pada keluasan tanah pengurangan sebanyak 2%. Lalu kode BB terhadap kode BA yaitu pada lokasi kode BA mendapatkan penambahan sebanyak 20% dan pada keluasan tanah tidak mendapatkan penambahan atau

pengurangan. Sehingga nilai akhir dari asing masing kode adalah, Rp. 2.375.000, Rp. 1.799.999 dan Rp. 1.200.000.

5. Selanjutnya untuk penentuan NIR dengan kode BB tersebut dilakukan analisis rata-rata nilai tanah per m² ketiga objek pajak pembanding yang kemudian dimasukkan dalam tabel analisis penentuan NIR sebagai berikut:

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBJEK PAJAK	BLOK	NO REG	NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN(Rp)	NIR (Rp)	KET
9	BB	JL AMPERA	52	XX	2,375,000	1,791,666	
11	BT	BEKASI BULAK	52	XX	1,799,999		
6	BA	DUREN JAYA	52	XX	1,200,000		
DIBULATKAN						1,791,000	

Sumber: Data Diolah oleh Penulis

6. NIR yang telah terbentuk sebesar Rp. 1.791.000 dikonversikan ke dalam tabel klasifikasi NJOP sebagaimana terdapat dalam PMK Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan menghasilkan NJOP/m² sebesar Rp. 1.862.000

Analisis untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) untuk Kode AT digunakan data harga pasar atau transaksi objek pajak dengan kode AT, kode BT, kode BB. Data harga pasar atau data pembanding tersebut kemudian di analisis menggunakan tabel Analisis Penentuan Nilai Tanah per m² sebagai berikut:

1. Data harga pasar atau transaksi dengan kode AT, kode BT, dan Kode BB dimasukkan kedalam formulir analisis penentuan nilai tanah/bumi per m² sebagaimana terdapat pada lampiran.

2. Jika pada sebuah objek pajak tersebut terdapat bangunan, maka atas jumlah estimasi nilai pertanggal transaksi harus dikurangkan terlebih dahulu dengan nilai bangunan yang ada untuk mendapatkan nilai bumi. Dikarenakan ketiga objek pembanding didapatkan langsung harga tanahnya maka tidak perlu dilakukan pengurangan atas bangunan. Hasil akhir dari tahap ini adalah, Rp. 594.000.000, Rp. 200.000.000 dan Rp. 237.500.000
3. Kemudian untuk mendapatkan nilai bumi per m² maka nilai bumi pada kode BD, kode BB dan Kode BA dibagi sesuai dengan luas bumi masing-masing. Hasil akhir adalah Rp. 2.200.000, Rp. 1.428.571 dan Rp. 237.500.000
4. Selanjutnya masing-masing data disesuaikan dengan jenis data jika ada. Dalam hal ini peneliti menemukan penyesuaian yang menggunakan persentase. Penyesuaian yang dilakukan kode AT terhadap kode BT yaitu pada lokasi, kode BD mendapat penambahan sebanyak 10% dan pada keluasan tanah penambahan sebanyak 1%. Lalu kode AT terhadap kode BB yaitu pada lokasi kode BB mendapatkan pengurangan sebanyak 10% dan pada keluasan tanah tidak mendapatkan penambahan ataupun pengurangan. Sehingga nilai akhir dari masing-masing kode adalah, Rp. 2.200.000, Rp. 1.585.714 dan Rp. 2.137.500.
5. Selanjutnya untuk penentuan NIR dengan kode AT tersebut dilakukan analisis rata-rata nilai tanah per m² ketiga objek pajak pembanding yang

kemudian dimasukkan dalam tabel analisis penentuan NIR sebagai berikut:

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBJEK PAJAK	BLOK	NO REG	NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN(Rp)	NIR (Rp)	KET
13	AT	JL PAHLAWAN	52	XX	2,200,000	1,974,405	
12	BT	BEKASI BULAK	52	XX	1,585,714		
9	BB	JL AMPERA	52	XX	2,137,500		
DIBULATKAN						1,974,000	

Sumber: Data Diolah oleh Penulis

6. NIR yang telah terbentuk sebesar Rp. 1.974.000 dikonversikan ke dalam tabel klasifikasi NJOP sebagaimana terdapat dalam PMK Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan menghasilkan NJOP/m² sebesar Rp. 2.013.000

Analisis untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) untuk Kode BL digunakan data harga pasar atau transaksi objek pajak dengan kode BL, kode BD, kode BT. Data harga pasar atau data pembandingan tersebut kemudian di analisis menggunakan tabel Analisis Penentuan Nilai Tanah per m² sebagai berikut:

1. Data harga pasar atau transaksi dengan kode BL, kode BD, dan Kode BT dimasukkan kedalam formulir analisis penentuan nilai tanah/bumi per m² sebagaimana terdapat pada lampiran.
2. Jika pada sebuah objek pajak tersebut terdapat bangunan, maka atas jumlah estimasi nilai pertanggal transaksi harus dikurangkan terlebih dahulu dengan nilai bangunan yang ada untuk mendapatkan nilai bumi. Dikarenakan ketiga objek pembandingan didapatkan langsung harga tanah

nya maka tidak perlu dilakukan pengurangan atas bangunan. Hasil akhir dari tahap ini adalah, Rp. 189.000.000, Rp. 1.037.500.000 dan Rp. 200.000.000

3. Kemudian untuk mendapatkan nilai bumi per m² maka nilai bumi pada kode BD, kode BB dan Kode BA dibagi sesuai dengan luas bumi masing-masing. Hasil akhir adalah Rp. 2.100.000, Rp. 2.500.000 dan Rp. 1.666.666
4. Selanjutnya masing-masing data disesuaikan dengan jenis data jika ada. Dalam hal ini peneliti menemukan penyesuaian yang menggunakan persentase. Penyesuaian yang dilakukan kode BL terhadap kode BD yaitu pada lokasi, kode BD mendapat pengurangan sebanyak 15% dan pada keluasan tanah pengurangan sebanyak 3%. Lalu kode BL terhadap kode BT yaitu pada lokasi kode BA mendapatkan pengurangan sebanyak 10% dan pada keluasan tanah sebanyak 2%. Sehingga nilai akhir dari asing masing kode adalah, Rp. 2.100.000, Rp. 2.050.000 dan Rp. 1.466.666.
5. Selanjutnya untuk penentuan NIR dengan kode BL tersebut dilakukan analisis rata-rata nilai tanah per m² ketiga objek pajak pembanding yang kemudian dimasukkan dalam tabel analisis penentuan NIR sebagai berikut:

NO DATA	KODE ZNT	ALAMAT OBJEK PAJAK	BLOK	NO REG	NILAI TANAH SETELAH PENYESUAIAN(Rp)	NIR (Rp)	KET
14	BL	JL PADAT KARYA	52	XX	2,100,000	1,872,222	
2	BD	JL PROF MOH YAMIN	52	XX	2,050,000		
11	BT	BEKASI BULAK	52	XX	1,466,666		
DIBULATKAN						1,872,000	

Sumber: Data Diolah oleh Penulis

6. NIR yang telah terbentuk sebesar Rp. 1.872.000 dikonversikan ke dalam tabel klasifikasi NJOP sebagaimana terdapat dalam PMK Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan menghasilkan NJOP/m² sebesar Rp. 1.862.000

Tabel 9. Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi

Kode ZNT	NJOP 1	NJOP 2	Potensi
	a	b	(b-a)
BD	1,147,000	2,176,000	1,029,000
BA	464,000	1,416,000	952,000
BT	537,000	1,573,000	1,036,000
BB	916,000	1,862,000	946,000
AT	802,000	2,013,000	1,211,000
BL	802,000	1,862,000	1,060,000

Sumber: Data Diolah Penulis

Berdasarkan dari penghitungan kembali NJOP yang lama atau *updating* terlihat bahwa nilai NJOP lama sudah tidak bisa digunakan sebagai acuan, karena NJOP yang baru nilainya jauh lebih besar dari NJOP yang lama. Sesuai dengan modul pengelolaan PBB-P2 tahun 2016, potensi PBB-P2 dapat dihitung secara matematis dengan mencari selisih antara NJOP baru dengan NJOP yang lama yang terlihat pada tabel 9.

Dispenda Kota Bekasi dalam melakukan penetapan NJOP atas bumi tidak hanya berdasarkan perhitungan yang dilakukan, Dispenda juga memperhatikan faktor yang dapat mempengaruhi penetapan NJOP atas bumi di Kota Bekasi. Faktor yang paling berpengaruh adalah faktor keadilan. Faktor keadilan ini melihat situasi yang ada di masyarakat atau kondisi di lingkungan

masyarakat menjadi pertimbangan bagi Dispenda Kota Bekasi. Tidak semua masyarakat Kota Bekasi berasal dari golongan masyarakat yang Kaya atau berpenghasilan tinggi. Tanah yang mereka miliki tidak semuanya milik mereka pribadi, banyak tanah yang didapatkan oleh wajib pajak dari hasil hibahan atau warisan. Dispenda Kota Bekasi sangat memperhatikan faktor keadilan ini agar NJOP atas bumi yang ditetapkan sesuai dengan kemampuan wajib pajak dalam membayar pajaknya.

Jangka waktu penetapan NJOP atas bumi di Kota Bekasi dilakukan oleh Dispenda Kota Bekasi selama 3 tahun sekali untuk daerah yang kurang begitu berkembang dan setahun sekali untuk daerah yang mengalami perkembangan yang signifikan. Perkembangan daerah yang signifikan dilihat dari saran dan prasarana yang ada disekitar daerah tersebut. semakin banyak terdapat sarana dan prasarana baru bisa dikatakan daerah tersebut mengalami perkembangan yang signifikan dan dapat dilakukan penetapan NJOP atas bumi setiap satu tahun sekali. Aksesibilitas juga berpengaruh terhadap perkembangan wilayah sebuah daerah. pembangunan atau penambahan yang dilakukan disebuah daerah akan sangat berpengaruh terhadap harga tanah.

2. Keterkaitan Target, Realisasi dan Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi

Tabel 10. Target, Realisasi dan Potensi PBB-P2 Kota Bekasi

Target	Realisasi	Potensi
251.744.828.550	265.835.314.711	419.428.800.000

Sumber: Data Diolah Peneliti

Penghitungan analisis pada sub bab sebelumnya menunjukkan rata-rata NJOP memiliki selisih kurang lebih 50% dari yang NJOP yang seharusnya terjadi. Nilai potensi pada tabel 10 didapat dari, apabila satu ZNT

terdiri dari 40 objek pajak terdapat selisih sebesar 6 ZNT x 40 objek pajak $\{(Rp. 1.029.000 \times 40) + (Rp. 952.000 \times 40) + (Rp. 1.036.000 \times 40) + (Rp. 946.000 \times 40) + (Rp. 1.211.000 \times 40) + (Rp. 1.060.000 \times 40)\} = Rp. 243.680.000$. Terlihat di dalam satu blok yang diasumsikan terdiri dari minimal 6 ZNT masih perlu digali potensi sebesar Rp 249.660.000, sedangkan didalam sebuah kelurahan terdapat sedikitnya 30 blok maka, $Rp. 249.660.000 \times 30 = Rp. 7.489.800.000$. Dan di Kota Bekasi memiliki 56 kelurahan, $Rp. 7.489.800.000 \times 56 = Rp 419.428.800.000$.

Dengan menggunakan penghitungan yang sama dan didasarkan dengan NJOP yang lama maka penghitungannya sebagai berikut, $\{(Rp. 1.147.000 \times 40) + (Rp. 464.000 \times 40) + (Rp. 537.000 \times 40) + (Rp. 916.000 \times 40) + (Rp. 802.000 \times 40) + (Rp. 802.000 \times 40)\} = Rp. 140.040.000$ merupakan hasil dari satu blok. Sedangkan dalam satu kelurahan memiliki minimal 30 blok maka, $Rp. 140.040.000 \times 30 = Rp. 4.201.200.000$. Dan di Kota Bekasi memiliki 56 kelurahan, $Rp. 4.201.200.000 \times 56 = Rp. 235.267.200.000$ merupakan asumsi dari target penerimaan Dispenda Kota Bekasi. Nilainya cenderung lebih kecil dari target sesungguhnya yang terdapat pada tabel 10 yaitu sebesar Rp. 251.744.828.550. Perbedaan dengan target yang sesungguhnya disebabkan karena adanya daerah lain dengan perbedaan harga dan jumlah NJOP atas bumi pada blok lain. Itu lah yang menjadi pertimbangan Dispenda sehingga menyebabkan perbedaan target.

Pencapaian realisasi yang bisa dilihat pada tabel 8, pada sub bab penyajian data selama 5 tahun terakhir cenderung selalu naik dan melampaui

target, hanya pada tahun 2014 realisasi penerimaan PBB-P2 Dispenda Kota Bekasi tidak mencapai target yaitu hanya Rp. 170.914.146.321 dari target Rp. 185.036.573.394. Namun pencapaian tersebut belum bisa dibilang prestasi karena potensi PBB-P2 yang dimiliki oleh Dispenda Kota Bekasi sebenarnya mencapai hampir dua kali lipat dari target yang ditetapkan pada tahun 2016 yaitu sebesar Rp. 419.428.800.000. Realisasi yang terjadi pada tahun 2016 memang telah mencapai target dari yang ditetapkan, namun jika melihat potensi yang sudah dihitung oleh peneliti sebelumnya, sebenarnya Dispenda Kota Bekasi masih bisa untuk mengoptimalkan realisasi penerimaan lebih dari yang sudah didapatkan. Sehingga pada tahun 2017 dengan naiknya target yang telah ditetapkan, maka diharapkan realisasi penerimaannya akan bisa ikut naik sesuai dengan potensi yang ada.

Proses penetapan target dan realisasi yang dilakukan oleh masing-masing pemerintah daerah merupakan bukti pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah yang bertujuan agar setiap daerah bisa mengoptimalkan potensi-potensi pajak yang ada didaerahnya. Dispenda Kota Bekasi dalam hal ini melakukan beberapa upaya yang ditujukan untuk mengoptimalkan penerimaan PBB-P2. Upaya yang dilakukan pertama adalah Dispenda Kota Bekasi memberikan informasi-informasi terkait pelaporan, pengurangan, pembatalan dan permasalahan-permasalahan PBB-P2 yang ada di Kota Bekasi melalui Radio Dakta. Pemberian informasi agar masyarakat paham tentang administrasi PBB-P2

sehingga diharapkan membuat masyarakat sadar dan membayarkan PBB-P2 nya tepat waktu.

Upaya yang kedua adalah melakukan Operasi Sisir. Operasi sisir atau yang biasa disebut OPSIR merupakan kegiatan yang bekerja sama dengan Bank Jawa Barat untuk turun langsung kelapangan, keperumahan-perumahan *elite* yang sebelumnya sudah dilakukan kerjasama juga dengan Kelurahan setempat untuk melihat perumahan mana yang masih terdapat potensi untuk digali lebih dalam. Yang menjadi sasaran dalam Opsir biasanya adalah perumahan elite yang ada di Kota Bekasi. Wajib Pajak yang tinggal diperumahan elite cenderung tidak mempunyai waktu datang langsung ke Dispenda untuk membayarkan pajaknya karena kesibukan mereka. Untuk mengatasi hal ini lah Dispenda Kota Bekasi melakukan Opsir, yang dilakukan setiap hari sabtu dan minggu.

E. Pembahasan

1. Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi yang dilihat dari proses penetapan NJOP atas Bumi PBB-P2 berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Proses pengalihan PBB-P2 yang sebelumnya di kelola oleh pemerintah pusat kini telah dilimpahkan dan dikelola oleh pemerintah daerah Kota Bekasi dalam hal ini adalah Dispenda Kota Bekasi, pelimpahan ini merupakan bentuk tindak lanjut dari kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal yang telah ditetapkan. Bentuk kegiatan pelimpahan wewenang PBB-P2 ini telah di atur di dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009.

Penerapan kebijakan pemungutan PBB-P2 di Kota Bekasi mulai diterapkan pada tahun 2011 tetapi masih pada tahap transisi, yaitu kewenangan penetapan masih dilakukan oleh DJP tetapi kewenangan teknis telah dilakukan oleh Dispenda Kota Bekasi. Demi kelancaran pelaksanaannya dari tahun 2011 hingga awal tahun 2013 merupakan masa transisi bagi Kota Bekasi untuk berbenah diri mempersiapkan segala yang diperlukan dalam menerima pelimpahan wewenang tersebut. Persiapan tersebut antara lain berfokus pada kesiapan Sumber Daya Manusia dan infrastruktur sarana dan prasarana pendukungnya. Sesuai dengan yang sudah dijelaskan dalam analisis pada sub bab sebelumnya.

Pelimpahan wewenang pengelolaan atau pendaerahan PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah Kota Bekasi telah sesuai dengan konsep Desentralisasi fiskal yang dikemukakan oleh Prawirosetoto (2002), bahwa konsep desentralisasi fiskal adalah pendelegasian tanggung jawab dan kewenangan untuk pengambilan keputusan di bidang fiskal yang meliputi aspek penerimaan (*tax assignment*) maupun aspek pengeluaran (*expendirute assignment*). Dalam hal ini Dispenda Kota Bekasi sudah menjalankan pelimpahan wewenang sesuai dengan konsep desentralisasi fiskal tersebut. Dispenda Kota Bekasi mentraining SDM nya agar bisa lebih bertanggungjawab dan bisa menjalankan pelimpahan wewenang terkait PBB-P2 ini dengan sebaik-baiknya meliputi aspek penerimaannya maupun pengalokasiannya untuk kebutuhan daerah Kota Bekasi. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pegalihan pengelolaan PBB-

P2 ke seluruh pemerintah kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014. Dispenda Kota Bekasi mulai benar-benar menjalankan pelimpahan wewenang pada awal tahun 2013, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dispenda Kota Bekasi dalam menjalankan pelimpahan wewenang berkaitan dengan penetapan NJOP PBB-P2 pada awalnya masih menggunakan data dari pemerintah pusat untuk NJOP PBB nya. Data dari pemerintah pusat yang diterima oleh Dispenda Kota Bekasi pada tanggal 1 Januari 2013 termasuk NJOP PBB nya. Data-data yang diterima dari pemerintah pusat dinilai tidak *update* atau tidak sesuai dengan keadaan yang dilapangan. Dispenda berupaya untuk melakukan penyesuaian dan melakukan penetapan kembali terhadap objek pajak yang sudah berubah keadannya. Dalam melakukan penyesuaian dan penetapan kembali ini dilakukan berdasarkan Perda Kota Bekasi Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.

Melakukan penetapan kembali NJOP yang baru, hal pertama yang dilakukan Dispenda adalah menerima data awal dari pemerintah pusat. Lalu langkah selanjutnya setelah Dispenda Kota Bekasi menyusun data awal tersebut, mereka melakukan *updating* atau penetapan kembali untuk menyesuaikan data NJOP dengan keadaan yang ada dilapangan. Penetapan NJOP baru tersebut prosesnya sama seperti cara membuatnya, Hal-hal yang dilakukan Dispenda dalam menetapkan NJOP sebagai berikut, proses pertama membuat batas Imajiner terlebih dahulu. Batas imajiner itu yang akan menjadi pembeda antar NJOP depan dan NJOP belakang, karena nilai NJOP depan dan NJOP belakang

akan berbeda. Setelah itu untuk menentukan nilai NJOP nya, Dispenda mencari minimal 3 nilai BPHTB yang ada di daerah sekitar tersebut untuk dijadikan sebagai acuan atau sebagai dasarnya. Setelah itu ketiga nilai yang sudah didapatkan akan dirata-ratakan untuk mendapatkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). NIR inilah yang akan masuk ke dalam klasifikasi NJOP PBB-P2 nya. Setelah melakukan proses-prosesnya Dispenda Kota Bekasi melakukan penetapan NJOP di awal tahun yakni tanggal 2 Januari.

Nilai BPHTB yang dimaksud yaitu nilai yang dilaporkan oleh broker atau pihak yang melakukan transaksi atas tanah dan atau bangunan. Seperti yang dikatakan di dalam wawancara nilai yang dilaporkan biasanya tidak sesuai dengan nilai *deal* yang terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli. Penghitungan BPHTB didasarkan pada Nilai perolehan yang dikurangi dengan nilai perolehan tidak kena pajak lalu dikalikan dengan tarif. Pihak penjual biasanya merupakan pihak yang bertanggung jawab atas pajak BPHTB setelah adanya transaksi dengan pihak pembeli. Transaksi yang terjadi atas penjualan tanah dan atau bangunan selalu di atas atau sama dengan harga pasar yang ada. Tetapi untuk mendapatkan keuntungan dari transaksi jual beli tersebut pihak yang bertanggung jawab atas pajak BPHTB tidak jarang melaporkan nilai perolehan atau nilai transaksi kepada Dispenda Kota Bekasi lebih kecil dari nilai yang sesungguhnya.

Menggunakan nilai BPHTB sebagai dasar nilai yang digunakan untuk menentukan NJOP akan menghasilkan NJOP yang terlalu kecil dan tidak sesuai dengan keadaan yang ada di lapangan. Melihat hal itu, peneliti akan melakukan

proses penetapan NJOP atas bumi yang berlaku di Kota Bekasi, fokus yang diambil peneliti ialah kepada nilai bumi tanpa adanya nilai bangunan. Metode yang peneliti lakukan yakni metode pendekatan data pasar. Proses penetapannya yakni dengan cara membandingkan objek pajak sejenis dengan objek pajak lain yang telah diketahui harga pasarnya. Langkah-langkah yang telah dijelaskan oleh staff penilaian Dispenda Kota Bekasi juga peneliti gunakan sebagai dasar melakukan penilaian NJOP atas bumi di Kota Bekasi. Lokasi yang peneliti pilih adalah Kecamatan Duren Jaya yaitu blok 052. Peneliti merasa lokasi ini sangat cocok karena didalam nya terdapat beragam ZNT yang akan memudahkan untuk mengeneralisir hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Berdasarkan informasi yang didapatkan dari Dispenda Kota Bekasi, lokasi peneliti terdapat 6 (enam) ZNT didalam blok 052 dengan kode BD, BB, AT, BL, BT dan BA.

Langkah-langkah yang dilakukan peneliti dalam melakukan penilaian NJOP sesuai dengan teori dalam buku Modul Penilaian PBB yang ada pada bab II sebagai berikut:

1. Identifikasi karakteristik Objek Penilaian. Pada tahap ini peneliti melakukan identifikasi tentang keadaan dilapangan dari objek yang diteliti dan juga membuat batas imajiner dari ZNT yang ada. Peneliti mendapatkan 6 ZNT pada daerah blok 052 kecamatan Duren Jaya yaitu BD, BA, BT, BB, AT dan BL.
2. Penentuan faktor penyesuaian. Dalam penerapan pendekatan perbandingan, hal pokok yang harus diperhatikan adalah perihal karakteristik properti yang akan diperbandingkan antara properti yang dinilai dan properti pembanding.

Untuk itu perlu dilakukan identifikasi atas beberapa karakteristik yang dianggap mempengaruhi nilai properti yang dihasilkan. Faktor penyesuaian yang digunakan ada lokasi dan luas tanah.

3. Elemen-elemen perbandingan. Merupakan karakteristik dari properti dan transaksi yang menyebabkan harga yang dibayar untuk suatu properti tersebut bervariasi. Salah satunya adalah tanggal transaksi, karena tanggal yang peneliti dapatkan masih dalam satu tahun jadi tidak perlu melakukan perbandingan elemen pada nilai transaksi yang didapatkan.
4. Pengumpulan objek pembanding. Merupakan kegiatan pengumpulan data pembanding dan penentuan data pembanding yang relevan. Peneliti telah mengumpulkan 14 harga di dalam tabel 8 halaman 76 yang akan dijadikan sebagai data pembanding.
5. Identifikasi karakteristik objek pembanding. Peneliti menggunakan 3 objek pembanding yang termasuk objek yang akan dinilai didalamnya. Pemilihan objek pembanding disesuaikan dengan karakteristik objek pembanding di lapangan.
6. Analisis perbandingan data. Setelah semua proses nya telah selesai dilakukan peneliti memasukan data yang akan dinilai dan data pembanding ke dalam tabel penilaian NIR baru yang ada di lampiran.

Setelah melakukan penilaian dan mendapatkan NIR baru. NIR tersebut dikonversikan ke dalam tabel klasifikasi NJOP sesuai dengan yang ada pada PMK Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak.

Melalui analisis penilaian dengan menggunakan metode harga pasar yang telah dilakukan oleh peneliti, masih banyak perbedaan-perbedaan pada nilai NJOP yang baru. Perbedaan dari nilai NJOP merupakan potensi yang masih dapat dimaksimalkan oleh Dispenda Kota Bekasi. Sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Mahmudi yaitu potensi merupakan sesuatu yang sudah ada hanya saja belum didapat atau diperoleh. Dengan analisis penilaian yang sudah dilakukan oleh peneliti dapat dilihat bahwa sudah ada perbedaan pada nilai NJOP yang terdapat pada blok 052 kelurahan Duren Jaya hanya saja Dispenda Kota Bekasi masih belum memaksimalkannya. Perbedaan tersebut bisa muncul karena proses penyerahan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Belum dilakukannya *updating* menjadi penyebab perbedaan NJOP yang terjadi pada blok 052 kelurahan Duren Jaya.

Selain itu terdapat faktor yang mempengaruhi Dispenda Kota Bekasi dalam menetapkan NJOP. Faktor yang paling berpengaruh yaitu faktor keadilan. Hal yang diperhatikan dari faktor keadilan ini adalah kemampuan masyarakat dalam membayar pajak sesuai dengan kemampuan ekonomi yang dimilikinya. Tidak semua objek PBB-P2 yang dimiliki oleh masyarakat berasal dari mereka sendiri. Terdapat beberapa objek PBB-P2 yang dimiliki masyarakat berasal dari hibah ataupun warisan. Oleh karena itu upaya yang dilakukan oleh Dispenda Kota Bekasi dalam mengatasi faktor keadilan ini adalah menetapkan NJOP PBB-P2 berdasarkan nilai BPHTB agar besaran NJOP PBB-P2 tidak terlalu besar dan tidak terlalu membebani masyarakat dalam membayar pajaknya. Sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Davey, bahwa prinsip keadilan yang

dimaksud alah pengeluaran pemerintah harus bisa ditanggung oleh semua golongan masyarakat sesuai dengan kekayaan dan kesanggupan masing-masing golongan.

Selain itu jangka waktu penetapan NJOP juga merupakan hal penting dalam proses penetapan NJOP, agar Dispenda Kota Bekasi selalu mendapatkan NJOP yang sesuai dengan keadaan dilapangan. Jangka waktu penetapan NJOP PBB-P2 di Kota Bekasi ditetapkan paling lama 3 (tiga) tahun sekali. Namun berdasarkan analisis yang telah di jabarkan sebelumnya, Dispenda Kota Bekasi dapat menetapkan NJOP PBB-P2 yang baru dengan jangka waktu 1 tahun sekali. Dengan melihat faktor perkembangan sebuah daerah itu, dilihat dari pembangunan sarana dan pra-sarana serta aksesibilitas daerah tersebut. sarana dan pra-sarana serta aksesibilitas sangat berpengaruh terhadap harga tanah yang ada disebuah daerah, hal tersebut yang menjadi pertimbangan Dispenda Kota Bekasi untuk menetapkan NJOPPBB 1 (satu) tahun sekali. Pembangunan sarana dan pra-sarana seperti hal nya Perumahan elite, Mall, Apartemen, Sekolah, Rumah Sakit membuat harga tanah didaerah tersebut akan cenderung bergerak naik. Selain sarana dan pra-sarana aksesibilitas juga sangat mempengaruhi, akses masuk kesuatu daerah yang perkembangannya pesat menambah nilai plus tersendiri dibandingkan dengan daerah yang perkembangan besar tetapi akses untuk menuju ke daerah tersebut sulit untuk ditempuh. Pembangunan jalan layang (*fly over*) dan perluasan jalan menjadi hal yang dilihat juga dalam menentukan apakah daerah tersebut perkembangannya cukup signifikan atau tidak.

Penetapan 1 (satu) tahun sekali tersebut hanya ditujukan kepada daerah yang perkembangan wilayahnya signifikan. Hanya cakupan daerah yang berkembang signifikan lah yang NJOP PBB-P2 nya ditetapkan 1 (satu) tahun sekali. Daerah-daerah disekitarnya yang berdekatan langsung tidak akan berpengaruh terhadap jangka waktu penetapannya, namun hanya akan ada kenaikan atau penyesuain NJOP PBB-P2.

Berdasarkan hal tersebut implementasi yang telah dilakukan oleh Dispenda Kota Bekasi sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 79 ayat 2 dan Perda Kota Bekasi Nomor 2 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Pasal 6 ayat 2, bahwa jangka waktu penetapan NJOP ditetapkan minimal 3 (tiga) tahun sekali terkecuali untuk objek pajak tertentu yang perkembangan wilayahnya sangat pesat bisa ditetapkan 1 (satu) tahun sekali. Dispenda Kota Bekasi harus menetapkan tingkat pembangunan yang signifikan di setiap daerahnya, agar penetapan NJOP 1 (satu) tahun sekali bisa dilakukan sesuai dengan daerah yang pembangunannya signifikan dan untuk meminimalisir *potential loss* PBB-P2 di Kota Bekasi.

2. Keterkaitan Target, Realisasi dan Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi

Dalam sektor PBB-P2 tidak terlepas dari adanya target, realisasi dan potensi. Ketiga hal tersebut memiliki keterkaitan. Sebagaimana teori target dalam bab sebelumnya yaitu target adalah sebuah tindakan untuk menentukan sasaran pasar yang telah ditetapkan untuk dicapai. Dispenda Kota Bekasi dalam hal ini menentukan sasaran pasar atau target dari PBB-P2 setiap tahunnya untuk

dicapai. Selanjutnya realisasi, teori realisasi yang dikemukakan oleh Mardiasmo pada tahun 2009 menyatakan bahwa realisasi adalah proses menjadikan nyata, perwujudan, pelaksanaan yang nyata. Proses menjadikan nyata, perwujudan dan pelaksanaan yang nyata dalam hal ini adalah tindak lanjut dari proses penentuan sasaran pasar sesuai dengan teori target diatas. Realisasi yang didapatkan oleh Dipsenda Kota Bekasi setiap tahunnya selama kurun waktu 5 tahun terakhir selalu mencapai target kecuali pada tahun 2014. Yang terakhir yaitu potensi, teori potensi yang dijelaskan pada bab sebelumnya yaitu, potensi adalah sesuatu yang terpendam namun belum bisa di dapat atau diperoleh ditangan dan untuk memperolehnya diperlukan upaya-upaya agar mencapai puncak dari sebuah potensi yang ada. Potensi bisa dikatakan sebagai acuan untuk menetapkan sebuah target agar realisasi yang didapatkan bisa mencapai sebesar potensi yang ada.

Keterkaitan antara target, realisasi dan potensi membuat penghitungan kembali NJOP atas bumi menjadi hal yang sangat penting. Karena nilai NJOP atas bumi yang sesungguhnya akan menggambarkan potensi PBB-P2 di Kota Bekasi yang sesungguhnya sehingga realisasi yang bisa dicapai juga akan lebih sesuai dengan potensi yang ada dilapangan. Penghitungan kembali NJOP atas bumi yang telah dilakukan oleh peneliti menyebabkan terlihatnya potensi sebesar Rp. 409.382.400.000 atau hampir setengah dari target yang ditetapkan pada tahun 2016 yaitu sebesar Rp. 251.744.828.550. Realisasi yang didapat oleh Dispenda Kota Bekasi pada tahun 2016 sebesar Rp. 265.835.314.711 walaupun sudah mencapai target tapi bukan sebuah prestasi yang bisa dibanggakan bagi

Dispenda, karena belum teroptimalisasikan potensi dari PBB-P2 yang sebenarnya ada. Sebagaimana definisi dari potensi bahwa potensi adalah sesuatu yang sudah ada hanya saja belum didapat atau diperoleh ditangan. Definisi tersebut sesuai dengan keadaan Dispenda Kota Bekasi dalam hal penerimaan PBB-P2. Sesuatu yang sudah dalam hal ini adalah potensi yang telah dihitung oleh peneliti. Dispenda Kota Bekasi tinggal melakukan upaya-upaya untuk mendapatkannya.

Perbedaan yang ada antara NJOP lama dengan NJOP baru menyebabkan potensi PBB-P2 yang begitu besar melebihi dari target dan realisasi yang telah didapat oleh Dispenda Kota Bekasi. Hal tersebut adanya proses pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Proses penyerahan data yang dilakukan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dalam hal ini Dispenda Kota Bekasi terkait NJOP atas bumi belum dilakukan *updating* data dan belum dilakukan penyesuaian terhadap perkembangan yang ada dilapangan. Akibatnya pemerintah daerah menerima data yang belum mengalami pembaharuan data. Secara peraturan NJOP harus dilakukan pembaharuan setiap tiga tahun sekali untuk daerah yang perkembangannya tidak begitu pesat dan satu tahun sekali untuk daerah yang perkembangannya sangat pesat. Dispenda harus segera melakukan *updating* data agar harga yang tercantum pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan harga yang berada dipasar tidak terlampaui jauh dan dapat teroptimalisasikannya potensi PBB-P2 yang ada di Kota Bekasi.

Dasar penetapan NJOP yang dipilih oleh Dispenda Kota Bekasi juga bukan data yang mencerminkan harga sebenarnya yang ada di lapangan. Nilai BPHTB yang menjadi dasar penetapan menyebabkan NJOP terlalu kecil. Akan berbeda jika Dispenda Kota Bekasi melakukan penilaian kembali atau *updating* dan menggunakan harga pasar. Hal tersebut yang membuat NJOP dengan dasar penghitungan nilai BPHTB berada jauh dibawah NJOP yang dihitung oleh peneliti dengan dasar data harga pasar dan Dispenda Kota Bekasi tidak bisa mengoptimalkan potensi PBB-P2 yang ada.

Dalam proses pemungutan Dispenda Kota Bekasi juga melakukan upaya-upaya agar realisasi yang diterima bisa maksimal dan potensi PBB-P2 yang ada di Kota Bekasi bisa tergali sepenuhnya. Beberapa upaya yang dilakukan Dispenda Kota Bekasi yaitu sosialisasi yang dilakukan melalui radio dakta. Sosialisasi ini dilakukan pada saat awal dan mendekati tanggal jatuh temponya pembayaran PBB-P2, yaitu tanggal 9 september. Dalam sosialisasi ini disampaikan bagaimana tata cara untuk pelaporan, pengurangan, pembatalan dan permasalahan-permasalahan PBB yang ada. Tujuannya adalah agar masyarakat lebih memahami dan membuat masyarakat termotivasi serta sadar untuk membayar PBB-P2 nya.

Upaya lainnya yaitu operasi sisir atau opsir. Opsir ini merupakan bentuk kegiatan yang dilakukan oleh Dispenda Kota Bekasi untuk mendatangi daerah-daerah yang dinilai masih memiliki potensi PBB-P2 yang besar. Opsir dilakukan ke rw yang telah ditentukan oleh kelurahan yang menilai rw tersebut masih banyak rumah-rumah yang belum melakukan pembayaran PBB-P2 nya.

Opsir ini biasa dilakukan hari sabtu dan minggu, karena memang kegiatan ini mencari wp wp yang berlatarbelakang pegawai yang setiap harinya kerja dan tidak mempunyai waktu untuk membayar PBB-P2 dan juga biasanya para pegawai tersebut berada dirumahnya pada hari sabtu dan minggu. Hal ini lah yang membuat Dispenda Kota Bekasi melakukan kegiatan operasi sisir dalam rangka memaksimalkan potensi yang ada di Kota Bekasi.