

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Dalam Penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus, mengacu pada John W.Creswell dalam bukunya *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Tradition* bahwa studi kasus sebuah eksplorasi dari suatu sistem yang terikat atau suatu kasus/beragam kasus yang dari waktu ke waktu melalui pengumpulan data yang mendalam serta melibatkan berbagai sumber informasi yang kaya dalam suatu konteks (Creswell, 1998). Sistem terikat ini diikat oleh waktu dan tempat sedangkan kasus dapat dikaji dari suatu program, peristiwa, aktivitas atau suatu individu dan organisasi. Dengan perkataan lain, studi kasus merupakan penelitian dimana peneliti menggali suatu fenomena tertentu (kasus) dalam suatu waktu dan kegiatan (program, even, proses, institusi atau kelompok sosial) serta mengumpulkan informasi secara terinci dan mendalam dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data selama periode tertentu.

Penelitian studi kasus mendalam (*intrinsic case study*) adalah penelitian yang dilakukan pada suatu kasus yang memiliki kekhasan dan keunikan yang tinggi. Fokus penelitian ini adalah pada kasus itu sendiri, baik sebagai lokasi, program, kejadian atau kegiatan. Penelitian studi kasus mendalam ini mirip dengan penelitian naratif yang telah dijelaskan di depan, tetapi memiliki prosedur kajian yang lebih terperinci kepada kasus dan kaitannya dengan lingkungan disekitarnya secara

terintegrasi dan apa adanya. Lebih khusus lagi, penelitian studi kasus mendalam merupakan penelitian yang sangat terikat pada konteksnya, atau dengan kata lain sangat terikat pada lokusnya (*site-case*).

## **B. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian merupakan hal-hal yang menjadi pusat perhatian dalam sebuah penelitian, sehingga dapat memudahkan peneliti dalam menentukan data yang diperlukan untuk penelitian. Selain itu luasnya masalah yang bersifat akan mempersulit peneliti dalam melakukan penelitian, sehingga diperlukan fokus penelitian sebagai pembatas dari suatu masalah yang akan diteliti. Batasan masalah adalah sebutan untuk penelitian kuantitatif, sedangkan untuk penelitian kualitatif disebut fokus yang berisi pokok masalah yang masih bersifat umum (Sugiyono, 2012:376).

Berdasarkan uraian teoritis diatas, maka ditetapkan fokus penelitian yaitu:

1. Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi yang dilihat dari proses penetapan NJOP atas Bumi PBB-P2 berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.
2. Keterkaitan Target, Realisasi dan Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi

## **C. Lokasi dan Situs Penelitian**

Lokasi penelitian merupakan tempat penelitian melakukan penelitian. Lokasi penelitian yang dipilih adalah Kota Bekasi tepatnya salah satu blok yang berada di Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi. Pemilihan lokasi penelitian ini didasarkan pada lokasi penelitian yang merupakan salah satu kota besar di Indonesia. Letaknya yang berbatasan langsung dengan Ibu Kota Jakarta membuat Kota Bekasi menjadi tujuan kaum urban yang membuat Kota

Bekasi berkembang dengan cepat. Perkembangan yang sangat cepat membuat permintaan akan hal properti di Kota Bekasi semakin meningkat. Kelurahan Duren Jaya juga merupakan kelurahan memiliki ZNT paling beragam karena di daerah ini penggunaan tanah masih cukup beragam tidak seperti di daerah lain di Kota Bekasi yang sebagian besar penggunaan tanah adalah sebagai perumahan. Hal ini lah yang menyebabkan peneliti memilih satu blok didaerah Kelurahan Duren Jaya sebagai lokasi penelitian.

Situs penelitian yang dipilih yaitu Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bekasi. Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) merupakan perangkat daerah yang menangani bidang perpajakan termasuk Pajak Bumi dan Bangunan. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) juga ditetapkan oleh Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bekasi. Hal ini yang membuat peneliti memilih situs penelitian di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bekasi.

#### **D. Sumber Data**

Sumber data adalah subjek penelitian dimana data menempel (Arikunto, 2010;189). Dalam penelitian ini peneliti mengambil dua sumber data, yaitu Data Primer dan Data Sekunder.

##### **1. Data Primer**

Data pirmer merupakan data yang langsung didapatkan oleh peneliti, bisa dilakukan dengan wawancara. Sumber Data Primer akan peneliti peroleh dari wawancara yang dilakukan dengan berbagai narasumber yakni, Bidang Pendataan dan Penilaian serta Kepala Bagian Bidang Pajak Bumi dan Bangunan di Dispenda Kota Bekasi untuk mendapatkan informasi tentang

proses penetapan NJOP dan segala hal yang berkaitan dengan PBB-P2 dari sisi Dispenda Kota Bekasi. Informan lain yaitu masyarakat Duren Jaya Kota Bekasi untuk mendapatkan informasi nilai tanah pada blok 052.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapatkan dari sumber yang telah ada. Sumber Data Sekunder akan peneliti peroleh dari Dispenda Kota Bekasi yang berupa dokumen beserta laporan yang berkaitan dengan penelitian antara lain: Laporan Realisasi Penerimaan PBB-P2 dan data penetapan NJOP atas bumi di Kota Bekasi.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang dilakukan peneliti dalam mengumpulkan data sebagai berikut:

### 1. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Seperti yang dijelaskan Eserberg dalam Sugiyono (2012:421) yang menjelaskan wawancara sebagai berikut; *a meeting of two persons to exchange information and ide through question and responses in communication and joint constructuion of menaing about a particular topic.* Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan wawancara semi terstruktur yaitu wawancara yang tetap menggunakan pedoman wawancara yang ada namun pada saat tertentu peneliti akan keluar dari pedoman untuk mendapatkan informasi yang lebih jelas dan rinci.

## 2. Pengamatan

Pengamatan yang dilakukan penulis berupa pengamatan yang tidak terlibat (*non-partisan observation*). Menurut Sugiyono (2015:145) observasi nonpartisan berarti peneliti tidak terlibat dan hanya sebagai pengamat independen. Peneliti mencatat, menganalisis dan selanjutnya dapat membuat kesimpulan. Bentuk pengamatan yang dilakukan adalah pengamatan tidak berstruktur.

## 3. Dokumentasi

Sugiyono (2015:240) mengatakan dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu yang biasanya berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dalam penelitian ini dokumentasi yang dilakukan berupa data sekunder. Seperti data realisasi penerimaan pajak Kota Bekasi, data realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bekasi dan yang lainnya yang berhubungan dengan penelitian.

## **F. Instrumen Penelitian**

Kegiatan meneliti adalah kegiatan yang melakukan sebuah pengukuran, dalam mengukur seharusnya terdapat sebuah alat ukur. Alat ukur dalam penelitian dinamakan Instrumen Penelitian (Sugiyono, 2015:102). Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan Instrumen Penelitian sebagai berikut:

1. Pedoman wawancara, bertujuan agar wawancara yang dilakukan oleh peneliti tidak menyimpang dari fokus penelitian.

2. Pedoman dokumentasi, yaitu kamera dan alat *recorder* untuk mendokumentasi kan kegiatan penelitian dan juga wawancara.

### **G. Metode Analisis**

Setelah mendapatkan data dari hasil wawancara dan pengamatan peneliti melakuka analisis data dengan menghitung Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi dengan cara mencari NJOP baru lalu diselisihkan dengan NJOP yang lama. Analisis Potensi PBB-P2 di Kota Bekasi dilakukan dengan mencari NJOP baru dengan menggunakan metode pendekatan data pasar dikarenakan metode ini merupakan pusat atau dasar dari semua pendekatan penilaian. Setelah itu mengurangi dengan NJOP lama sehingga ditemukan selisih yang menjadi Potensi dari PBB-P2 di Kota Bekasi. Langkah yang dilakukan peneliti untuk menghitung NJOP yang baru sesuai dengan teori yang ada di bab II ada sebagai berikut:

1. Mencari data harga pasar yang akan digunakan sebagai data pembanding, dan melakukan penyesuaian sesuai dengan tanggal transaksi.
2. Membuat batas imajiner yang mengacu pada peta ZNT yang lama.
3. Analisis penentuan NIR dengan membandingkan 3 data harga pasar yang diberikan penyesuaian yaitu, penyesuaian lokasi dan penyesuaian keluasan. Penyesuaian lokasi dilihat berdasarkan lokasi letak objek. Dan penyesuaian keluasan dilihat dari luas objek yang akan diteliti, setiap 100 m<sup>2</sup> akan mendapatkan penambahan atau pengurangan sebesar 1%.
4. Setelah diperoleh NIR lalu dikonversikan kedalam tabel klasifikasi NJOP sebagaimana terdapat pada PMK Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak.

Setelah menemukan NJOP baru kemudian dikurangkan dengan NJOP lama untuk mendapatkan potensi PBB-P2. Selanjutnya, peneliti melakukan analisis dengan mengkaitkan antara Target, Realisasi dan Potensi. Apakah realisasi yang sudah melampaui target juga mencapai potensi PBB-P2 yang optimal. Atau sebaliknya, meskipun sudah melampau target namun realisasi masih belum bisa melampaui potensi yang ada.