

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. LATAR BELAKANG**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan. Subjek Pajak dalam PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hal atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki penguasaan dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Menurut Sri dan Suryo (2006), wajib pajak PBB belum tentu pemilik bumi dan atau bangunan, tetapi dapat pula orang atau badan yang memanfaatkan Bumi dan atau Bangunan tersebut. Dengan diberlakukannya UU No. 28 tahun 2007 (tentang pajak dan retribusi daerah), wewenang departemen pedesaan dan perkotaan untuk mengumpulkan pajak tanah dan konstruksi (PBB P2) telah dipindahkan ke pemerintah kabupaten / kota. PBB sektor Pertambangan, Perhutanan, dan Perkebunan (PBB P3) berada di bawah kewenangan pemerintahan pusat dalam Direktorat Jenderal Pajak.

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) adalah Dasar yang digunakan untuk mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan. Nilai jual obyek pajak (NJOP) merupakan *taxe base*/dasar bagi penentuan pengenaan dan cara perhitungan besarnya nilai pajak bumi dan bangunan khususnya dalam perhitungan besarnya nilai harga jual lahan yang umum dan wajar. Jika transaksi jual beli tidak terdapat, penentuan NJOP melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis/nilai perolehan/Nilai Jual Pengganti (Rulita, 2014).

Sistem Informasi Geografis (SIG) adalah sistem pendukung untuk pengambilan keputusan spasial, yang dapat mengintegrasikan deskripsi posisi

dengan berbagai fenomena karakter yang ditemukan di posisi ini. SIG yang kompleks mencakup metodologi dan teknologi yang diperlukan, yaitu dari data spasial perangkat keras, perangkat lunak dan struktur organisasi (Gistut, 1994).

Kecamatan Jembrana adalah sebuah kecamatan yang merupakan ibukota Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, Indonesia. Berdasarkan data sensus BPS pada tahun 2010, jumlah penduduk di kecamatan Jembrana berjumlah 51.634 jiwa. Berdasarkan proyeksi BPS tahun 2016, jumlah penduduk dapat mencapai 54.290 jiwa yang terdiri dari 26.660 laki-laki dan 27.630 perempuan. Sampai dengan tahun 2017 berdasarkan pada data Kemendagri, penduduk di kecamatan Jembrana mencapai 53.900 jiwa. Letaknya berada  $8^{\circ} 21' 35.68''$  LS,  $114^{\circ} 38' 19.33''$  BT dengan luas wilayah  $93,97 \text{ km}^2$ . Secara administratif kecamatan Jembrana terbagi atas 6 desa dan 4 kelurahan yaitu Desa Air Kuning, Desa Batuagung, Desa Budeng, Desa Daging Tukadaya, Kelurahan Dauhwaru, Kelurahan Loloan Timur, Kelurahan Pendem, Desa Perancak, Kelurahan Sangkaragung, Desa Yeh Kuning.

Topografi wilayah perencanaan meliputi daerah pegunungan di bagian utara dan pendataran (pantai) di bagian selatan yang berbatasan dengan Samudera Hindia. Pada bagian tengah merupakan daerah perkotaan. Berdasarkan bentuk tanah di bagian utara wilayah Kecamatan Jembrana mempunyai morfologi dan fisiografi yang dibentuk oleh deretan pegunungan. Ketinggian tempat bervariasi antara 250 – 585 mdpl. Sedangkan wilayah Kecamatan Jembrana pada bagian selatan topografinya relatif datar hingga bergelombang, ketinggian tempat ini berkisar antara 1 – 250 mdpl. (Pemkab Jembrana, 2020)

Penentuan nilai PBB bisa menggunakan teknologi salah satunya dengan teknologi Sistem Informasi Georafis (SIG). Saat ini SIG sangat berkembang di Indonesia dan sering digunakan untuk kegiatan pengolahan data spasial atau data mengenai keruangan. Teknologi SIG tidak hanya digunakan sebagai media untuk menganalisis data spasial tentang fenomena-fenomena yang terjadi di muka bumi saja, SIG juga dapat dijadikan sebagai sarana menentukan Zona Nilai Jual Objek Pajak di wilayah Kecamatan Jembrana. Dari kemampuan SIG inilah yang ingin dimanfaatkan dalam penilaian Nilai Jual Objek Penelitian dengan harapan bisa dilakukan secara praktis dan efisien. Dalam Pasal 2 ayat 2 UU PBB, harga lahan sangat bervariasi antara satu daerah dengan daerah lainnya, dan secara umum harga lahan dipengaruhi oleh latar belakang kondisi sosial ekonomi penghuninya.

Berdasarkan hal tersebut, wilayah kecamatan Jembrana saat ini dalam pendataan mengenai penentuan zona Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) belum dilakukan secara geografis sehingga penilaian zona NJOP belum meratanya nilai lahan dan juga belum tersedianya peta untuk penentuan zona Nilai Jual Objek Pajak dari bentuk geografis di kecamatan Jembrana, maka dari itu penelitian tentang Aplikasi SIG Untuk Pemetaan Zona Nilai Jual Objek Pajak di Kecamatan Jembrana dirasa perlu dilakukan.

## **1.2. IDENTIFIKASI MASALAH**

Adapun identifikasi masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Belum tersedianya pendataan secara *zoning* mengenai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sehingga mengakibatkan kurang meratanya nilai lahan di kecamatan Jembrana.
2. Belum adanya peta *zoning* mengenai penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

3. Penilaian Jual Objek Pajak sekarang ini belum dilakukan secara rinci klasifikasi setiap lahan NJOP dikecamatan Jembrana.

### **1.3. PEMBATASAN MASALAH**

Adapun yang menjadi batasan masalah dalam pengerjaan Tugas Akhir ini yaitu :

1. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) selama ini didapatkan berdasarkan *zoning* sistematis dan transaksi properti.

### **1.4. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan yang akan dibahas meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Bagaimana persebaran zona Nilai Jual Objek Pajak melalui pemetaan di Kecamatan Jembrana?
2. Faktor-faktor yang dominan mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Jembrana?

### **1.5. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Memetakan zona dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Jembrana.
2. Mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak.

### **1.6. MANFAAT PENELITIAN**

Adapun manfaat penelitian ini, antara lain :

1. Bagi masyarakat, penelitian ini sebagai media informasi mengenai NJOP untuk setiap lokasi di kecamatan Jembrana

2. Bagi Pemerintah Pelayanan Pajak, manfaat penelitian ini untuk pemerintah Pelayanan Pajak sebagai bahan pertimbangan dari hasil penelitian ini dalam program pemetaan zona Nilai Jual Objek Pajak dengan aplikasi SIG.
3. Bagi peneliti lain, penelitian ini bermanfaat sebagai bahan acuan kepada peneliti lain jika ingin meneliti lebih jauh lagi.
4. Bagi peneliti sendiri, penelitian ini untuk menambah pengetahuan dan pengalaman tentang pemanfaatan teknologi SIG sebagai penentuan zona Nilai Jual Objek Pajak.

