

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pajak merupakan pungutan wajib yang dibayar rakyat kepada negara tanpa kontraprestasi secara langsung dan digunakan untuk masyarakat umum, pajak mempunyai dua fungsi dalam perekonomian suatu negara. Pertama pajak merupakan salah satu sumber dana pemerintahan untuk pembangunan, baik pemerintahan pusat maupun pemerintahan daerah. Kedua mengatur fungsi sebagai alat yang mengatur kebijakan – kebijakan dalam bidang sosial ekonomi [1]. Salah satu nya adalah pajak bumi dan bangunan (PBB) Kota Bandar Lampung yang dimana nilai jual objek (NJOP) adalah dasar pengenaan harga pajak tersebut.

Kota Bandar Lampung adalah kota yang berada dalam Provinsi Lampung. Kota Bandar Lampung adalah ibu kota dari Provinsi Lampung yang merupakan pusat pendidikan dan administrasi, seiring dengan berjalannya waktu pembangunan Kota Bandar Lampung akan terus melakukan peningkatan, salah satunya peningkatan dalam fasilitas sarana dan prasarana. Pembangunan Tol Sumatera dan adanya Institut Teknologi Sumatera menjadi salah satu contoh dari peningkatan fasilitas umum dan fasilitas pendidikan di Kota Bandar Lampung tersebut.

Pembangunan Tol Sumatera di sahkan oleh mantan Bapak Presiden Susilo Bambang Yuhoyono dengan mengeluarkan Perpres No. 100/2014 tentang “percepatan pembangunan jalan Tol di Sumatera” pada tanggal 17 september 2014, kemudian di buka untuk pertama kali nya dan diresmikan oleh Bapak Presiden Indonesia Joko Widodo pada tanggal 21 Januari 2018. Untuk pintu keluar masuk Tol di Kota Bandar Lampung terletak di daerah Jati Agung Kecamatan Lampung Selatan. Dengan adanya hal ini menyebabkan sepanjang jalan Rya Cudu Kecamatan Sukarame menjadi jalan utama atau jalan satu - satunya untuk keluar/masuk ke dalam Kota Bandar Lampung atau pun sebaliknya. Sedangkan Intitut Teknologi Sumatera didirikan berdasarkan Peraturan Presiden No. 124/2014 tentang “pendirian institute teknologi sumatera” yang ditetapkan

oleh mantan Bapak Presiden Indonesia Susilo Bambang Yudhoyono pada tanggal 6 Oktober 2014. Letak itera berada di jalan terusan Rya Cudu, Way Hui Kecamatan Jati Agung kabupaten Lampung Selatan. Dengan ini menyebabkan Kecamatan Jati Agung dan Kecamatan Sukarame dimana merupakan daerah yang berada dalam sekitaran pintu keluar/masuk Tol Sumatera dan Institut Teknologi Sumatera mengalami peningkatan harga properti.

Kementerian keuangan menyatakan peningkatan harga properti dapat di pengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor kondisi dari masing-masing lokasi properti yang akan dinilai maupun properti pembanding, sangat mempengaruhi penentuan harga pasar suatu properti, karena penggunaan yang sesuai dan menguntungkan dari properti tergantung pada lokasi serta lingkungan tempat properti itu berada, termasuk fasilitas-fasilitas penunjang yang ditempatkan pada lokasi yang baik dan sesuai. Oleh karena itu jasa-jasa yang mungkin dihasilkan baik berupa kenyamanan maupun penghasilan dari properti yang bersangkutan akan terus menerus mengalami perubahan sejalan dengan perubahan-perubahan yang dialami oleh lingkungannya itu [2].

Kelurahan Kopri Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung merupakan salah satu jalan utama Institut Teknologi Sumatera dan memiliki jarak yang dekat dengan pintu keluar/masuk Tol Sumatera yang berada di Kec. Jati Agung, wilayah ini menjadi salah satu wilayah yang mengalami dampak perubahan peningkatan nilai proprerti khususnya perubahan harga pasar tanah yang terus meningkat sejalan dengan meningkatnya minta mayarakat pada kawasan Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung.

Hal ini mendorong saya melakukan penelitian untuk menganalisa konspirasi harga tanah berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) dengan harga pasar yang dimana nilai jual objek pajak (NJOP) ditujukan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Banguan (PBB) di Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peta harga tanah pada kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung pada tahun 2020.
2. Bagaimana perbandingan yang terjadi pada harga tanah berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) dengan harga pasar tahun 2020.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah :

1. Membuat peta harga tanah di Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung tahun 2020.
2. Menganalisa perbandingan harga tanah berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) dan harga pasar tahun 2020.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Praktis
Dapat menyelesaikan tugas akhir dengan baik sebagai syarat mendapatkan gelar sarjana di Institut Teknologi Sumatera.
2. Manfaat Teoritis
Dapat mengetahui perbandingan harga tanah berdasarkan harga pasar dan nilai jual objek pajak guna pengenaan pajak yang lebih baik lagi.

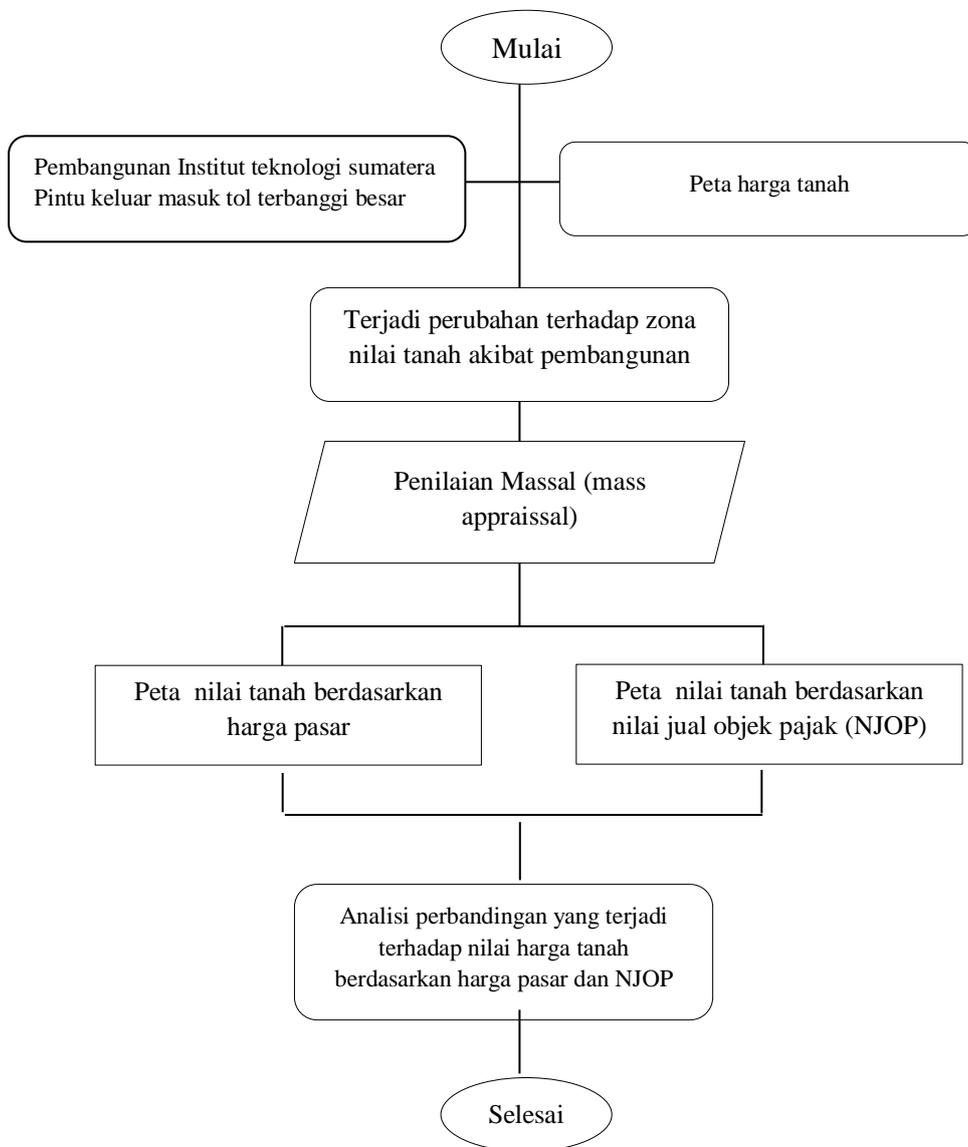
1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ada pun ruang lingkup dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian yang menjadi wilayah studi yaitu Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung.
2. Peta administrasi didapatkan dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Lampung.
3. Pengaruh pada penelitian ini adalah Jalan Tol dan Institut Teknologi Sumatera

4. Informasi data penerimaan pajak didapatkan dari Dinas Pendapatan Pengolaan Keuangan dan Aset Negara (DPKAD) Kota Bandar Lampung.
5. Penelitian ini menggunakan penilaian dengan metode pendekatan harga pasar tanah.
6. Informasi data non spasial yang digunakan adalah data perkiraan yang berdasarkan hasil survei lapangan.

1.6 Metodologi



Gambar 1. Kerangka Berfikir

Dalam kerangka berfikir pada Gambar 1.1 dapat dilihat bahwa pengaruh pintu tol dan Institut Teknologi Sumatera menyebabkan kenaikan harga properti salah satunya adalah harga tanah, maka dibuatlah perbandingan zona nilai tanah berdasarkan nilai jual objek pajak dengan harga pasar, agar dapat mengetahui seberapa besar pengaruh kenaikan harga yang terjadi. Pada penilaiannya dilakukan secara masal dimana semua objek property selain tanah dianggap sama, karena penelitian ini hanya membandingkan harga tanahnya saja.

1.7 Sistematika Penulisan

Ada pun sistematika penelitian dari penelitian tugas akhir ini akan dibagi menjadi 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang dalam penelitian yang akan dilakukan, rumusan masalah dari penelitian, tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini, ruang lingkup pada penelitian, metodologi yang berupa kerangka pikir dari penelitian dan sistematika penulisan penelitian untuk tugas akhir.

BAB II TEORI DASAR

Bab ini berisi tentang penjelasan dasar teori yang dijadikan sebagai referensi dalam penelitian dan tinjauan pustaka yang berkaitan dengan penilaian harga tanah, nilai jual objek tanah (NJOP), sistem informasi geografis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini merupakan bab yang menjelaskan tahapan dalam penelitian beserta perancangan basis data spasial maupun basis data nonspasial, bab ini menjelaskan rancangan dalam pengolahan data dan pengambilan data untuk penelitian, dengan pengolahan menggunakan sistem informasi geospasial yang digunakan untuk pembuatan zona nilai tanah dengan menggunakan software ArcGIS.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan bab yang menampilkan hasil dari pengolahan dan proses data berupa peta zona nilai tanah berdasarkan harga pasar, peta zona nilai tanah berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP), peta zona nilai tanah berdasarkan selisih perbandingan berdasarkan harga pasar dengan nilai jual objek pajak (NJOP) dan persentase selisih harga pasar wajar dan nilai jual objek pajak (NJOP)

BAB V KESIMPULAN

Bab ini merupakan bab yang berisi kesimpulan dari seluruh penelitian tugas akhir yang saya lakukan dan saran untuk penelitian selanjutnya.