

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Adanya kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) sebagai upaya pencegahan penularan COVID-19 menjadi stimulus bagi masyarakat untuk berkegiatan secara daring dari rumah masing-masing. Kegiatan sehari-hari seperti bekerja, belajar, berbelanja, hingga hiburan dapat dilakukan melalui koneksi internet. Masyarakat kini menjadi sangat bergantung pada jasa telekomunikasi (Global Industry Analysts, 2021).

Sementara telah memporakporandakan sektor perekonomian lain, COVID-19 justru memberikan dampak positif bagi sektor jasa telekomunikasi dengan perannya sebagai katalisator tren digitalisasi di Indonesia. Sesuai dengan olahan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2020, sektor informasi dan komunikasi menduduki peringkat kedua setelah jasa kesehatan sebagai sektor dengan laju pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) tertinggi dengan mencapai angka 10,58% (Badan Pusat Statistik, 2021).

Optimisme dari masa depan industri ini tidak dapat dilewatkan begitu saja. Penyelenggara Jasa Internet (PJI) terus-menerus menambah pemasangan kabel

fiber sekaligus menambah kapasitas jaringan pada kabel fiber. Proses ekspansi secara geografis karena peningkatan permintaan akan internet ini mendorong adanya peningkatan nilai atas objek-objek terkait termasuk atasnya berupa bumi yang mana kabel fiber tertanam padanya di bawah laut (Global Industry Analysts, 2021).

Perkembangan industri telekomunikasi saat ini dapat menjadi peluang bagi pemerintah Indonesia untuk memperoleh tambahan penerimaan pajak tanpa menaikkan tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal ini karena dasar pengenaan pajak yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bermula dari nilai pasar¹. Dalam jangka panjang, NJOP dan nilai pasar secara bersama-sama akan terus meningkat seiring pertumbuhan industri yang terkait dengan penggunaan objek itu sendiri (Sutawijaya, 2004).

Namun demikian, kondisi tersebut akan berbeda ketika metode penilaian yang digunakan tidak mampu menangkap perubahan positif nilai pasar objek yang sebenarnya. Pada proses penilaian objek PBB yang berlaku saat ini, terdapat kecenderungan proses penilaian bumi yang berpusat pada satu angka NJOP per meter persegi tertentu yakni Rp11.458,00² yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal

¹ Sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pada Pasal 1 ayat (3) menyebutkan, "Nilai Jual Obyek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti".

² Sesuai Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-126/PJ/2015 yang menetapkan nilai bumi per meter persegi untuk jaringan pipa transmisi/distribusi minyak, gas, atau air, jaringan kabel telekomunikasi bawah laut, jaringan kabel listrik bawah laut, dan ruas jalan tol, ditetapkan sebesar Rp11.458,00 (sebelas ribu empat ratus lima puluh delapan rupiah).

Pajak (2015b) daripada menunjukkan variasi produktivitas bumi atas jaringan kabel yang diperoleh dari pendapatan atas kegiatan jasa telekomunikasi. Hal ini menyebabkan adanya kemungkinan potensi pajak yang hilang.

Metode penilaian objek PBB atas bumi untuk jaringan kabel yang dilaksanakan Direktorat Jenderal Pajak (DJP) berbeda dengan metode yang diterapkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dalam hal penilaian sewa Barang Milik Negara (BMN). Bumi untuk jaringan kabel telekomunikasi, disebut sebagai jalur serat optik, dikategorikan sebagai tanah koridor (*right of way*) yang atas penilaiannya digunakan metode perbandingan data pasar dan/atau metode *Across The Fence* (ATF)³ (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 2018, 2021). Akibat dari penggunaan metode ini, nilai atas tanah koridor tidak berhenti di satu angka tetapi dibentuk berdasarkan harga bidang bumi pembanding yang baru saja ditransaksikan di pasar yang ada.

Pada dasarnya antar bidang bumi bukanlah komoditas yang seragam dan karakteristiknya dapat berbeda meskipun berada pada area kecil yang sama (Ottoson et al., 1955). Terlebih lagi jika berbicara tentang nilai pasar dari bidang bumi tersebut. Produktivitas jasa telekomunikasi yang dihasilkan atas penggunaan setiap bidang bumi bervariasi. Produktivitas yang bervariasi ini dapat menyebabkan

³ Berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2018 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Sewa Barang Milik Negara pada Lampiran I mengenai Tata Cara Penentuan Nilai Wajar atas Sewa Barang Milik Negara Berupa Tanah dan/atau Bangunan. Saat KTTA ini sedang dirampungkan, PER-4/KN/2018 ini sudah dicabut dengan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Sewa oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang memberikan ruang fleksibilitas lebih bagi penilai untuk menilai objek penilaian sewa baik berupa tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu pendekatan pasar dan/atau pendekatan pendapatan.

nilai sewa bidang bumi berbeda. Nilai sewa yang berbeda tersebut akan melahirkan opini nilai pasar yang juga berbeda jika dikapitalisasi (Wyatt, 2007).

Berdasarkan hal tersebut, dapat dilihat betapa pentingnya metode penilaian yang digunakan agar mampu menangkap pola-pola pasar properti terkait yang dinamis guna meningkatkan kualitas nilai yang kemudian menjadi dasar pengenaan pajak. Berdasarkan hal tersebut, penulis membandingkan metode penilaian yang diterapkan saat ini dengan metode profit untuk menemukan metode manakah yang mampu mengoptimalkan nilai pasar objek PBB Sektor Lainnya Subsektor Jaringan Kabel. Perbedaan realisasi nilai pasar yang dihasilkan oleh kedua metode ini menjadi dorongan bagi penulis untuk melakukan penelitian dan menuangkan hasilnya dalam Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang berjudul “Mengeksplorasi Potensi PBB atas Jaringan Kabel Telekomunikasi Bawah Laut dengan Metode Profit”.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana metode penilaian objek pajak jaringan kabel telekomunikasi bawah laut yang digunakan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Minyak dan Gas Bumi saat ini?
- 2) Berapakah nilai pasar objek pajak jaringan kabel telekomunikasi bawah laut jika penilaian dilakukan dengan metode profit?
- 3) Bagaimana potensi PBB atas jaringan kabel telekomunikasi bawah laut yang dapat digali oleh KPP Minyak dan Gas Bumi jika menggunakan metode profit?

1.3 Tujuan Penulisan

- 1) Mengetahui metode penilaian objek pajak jaringan kabel telekomunikasi bawah laut yang digunakan KPP Minyak dan Gas Bumi saat ini.
- 2) Menentukan nilai pasar objek pajak jaringan kabel telekomunikasi bawah laut jika penilaian dilakukan dengan metode profit.
- 3) Menganalisis potensi PBB atas jaringan kabel telekomunikasi bawah laut yang dapat digali oleh KPP Minyak dan Gas Bumi jika menggunakan metode profit.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Objek pajak yang menjadi input perhitungan penilaian adalah objek pajak jaringan kabel telekomunikasi bawah laut yang urusan perpajakannya diadministrasikan oleh KPP Minyak dan Gas Bumi. Adapun tanggal penilaian yang ditentukan dalam KTTA ini adalah 1 Januari 2021.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan KTTA ini diharapkan dapat menjadi sarana penulis untuk menerapkan ilmu di bidang penilaian dan dapat memberikan sumbangan pemikiran mengenai penggalan potensi PBB Sektor Lainnya Subsektor Jaringan Kabel Telekomunikasi Bawah Laut bagi KPP Minyak dan Gas Bumi.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang penulisan dan gambaran umum KTTA yang disusun penulis.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memaparkan landasan teori atas topik KTTA yang dijadikan rujukan dalam bab metode dan pembahasan oleh penulis.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi implementasi metode penilaian jaringan kabel telekomunikasi bawah laut dan memuat potensi PBB yang dapat digali jika metode profit diterapkan.

BAB IV SIMPULAN

Bab IV berisi kesimpulan dari hasil pembahasan yang kemudian menjadi jawaban akhir atas pertanyaan yang dirumuskan di bab pendahuluan KTTA ini.