

**EVALUASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)
PASCA UU NO. 28 TAHUN 2009 TENTANG PDRD
(STUDI KASUS KABUPATEN SUKOHARJO)**

Mujiyati, Lina Ayu Safitri, Della Kusuma Putri
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah Surakarta
mujiyati@ums.ac.id
lina.las@bsi.ac.id
dellakusumaputri@yahoo.co.id

ABSTRAKSI

The background of this research rests on the issuance of Law No. 28 of 2009 on Regional and Levies Taxes, the central government devolved the management of land and building tax on Rural and Urban sector to local government. The aim of study to evaluate the presence of Land Tax revenue growth rates before and after the publication Building Act No. 28 of 2009 which was undertaken by the Department of Revenue of Regional Finance and Asset Management of the local tax revenue at Sukoharjo. The data used in the study is the data of 2010 to 2013 which is based on the Tax Office Sukoharjo, namely the realization of income tax revenue the data of Earth Building in 2010 through 2011, and data from the Department of Revenue of Regional Finance and Asset Management revenues realized in the form of data reception Land and Building Tax in 2012 to 2013. The research method used is descriptive quantitative.

The results showed the growth rate of tax revenues from year to year land and building tax growth has decreased, this is due to tariffs and Value Non-Taxable Tax Object is applied to the Local Government smaller than the rate used by the central government. While, the level of effectiveness of the land and building tax revenue in 2010 to 2013 have not been based on a target, the highest effectiveness values obtained in 2013. The results of this study are expected to provide input to the Government other areas to improve the land and building tax revenue in the future.

Keywords: *Evaluation, Land and Building Tax, Law No. 2009*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan Nasional adalah kegiatan yang berlangsung terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk melaksanakan pembangunan nasional diperlukan dana yang tidak sedikit. Sumber penerimaan Negara yang paling dominan pada decade terakhir ini adalah berasal dari penerimaan pajak. Untuk melaksanakan pembangunan di daerah tidak dapat dielakkan lagi juga memerlukan pendanaan yang besar. Salah satu sumber dana pembangunan daerah adalah berasal dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Masalah yang tengah dihadapi oleh Pemerintah Daerah saat ini adalah lemahnya kemampuan pendapatan daerah untuk menutupi biaya dalam melaksanakan belanja pembangunan daerah yang setiap Tahunnya semakin meningkat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ini, Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) yang sebelumnya merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat dilimpahkan pengelolaannya kepada pemerintah daerah. Pelimpahan pengelolaan PBB P2 paling lambat Tahun 2014 (pasal 182 ayat (1) UU PDRD) akan beralih dari pemerintah pusat ke daerah.

Pengalihan kewenangan ini dimulai dari proses administrasi sampai penerimaan pembayaran pajak. Pengalihan ini membuat pemerintah daerah harus segera melakukan langkah-

langkah persiapan sehingga tidak memberikan masalah pada pengelolaannya dan bisa memberikan dampak positif terhadap penerimaan pajak daerah.

Rumusan Masalah

Sesuai dengan permasalahan yang telah dijabarkan, maka masalah yang dapat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah ada peningkatan penerimaan PBB setelah diberlakukannya Undang-undang PDRD (Pajak Daerah dan Retribusi Daerah)?
2. Bagaimana komposisi penerimaan PBB setelah diberlakukannya Undang-undang PDRD (Pajak Daerah dan Retribusi Daerah) sudah efektif atau belum?

B. KAJIAN LITERATUR

1. Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak atau pungutan merupakan penarikan atas sumber daya ekonomi oleh pemerintah kepada warga Negara yang digunakan untuk melaksanakan tugas pemerintah atau melayani kepentingan masyarakat. Dalam kenyataannya sehari-hari pajak merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari masyarakat dan Negara dalam proses pembangunan yang menuntut partisipasi dari semua pihak, baik masyarakat maupun pemerintah dalam hidup bernegara. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Yang dipentingkan adalah objeknya, dan oleh karena itu kesadaran atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting sehingga tidak mempengaruhi besarnya pajak (Soemitro, 1989:2).

Sejak diperlakukan Undang undang nomer 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka kewenangan untuk mengelola PBB di limpahkan ke pemerintah daerah dan atau kota. Pemerintah pusat mengalihkan semua kewenangan terkait pengelolaan PBB-P2 (Perkotaan dan Perdesaan) kepada kabupaten/kota. Kewenangan tersebut antara lain: proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan. Tujuan dari pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak daerah sesuai UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) adalah ntuk meningkatkan *local taxing power* pada kabupaten/kota, seperti:

1. Memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah
2. Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah (termasuk pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB menjadi Pajak Daerah)
3. Memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah
4. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Meskipun demikian, tidak jauh berbeda mengenai objek dan subjek saat dikelola oleh pusat, terdapat perbedaan antara PBB ketika dikelola pusat dengan ketika dikelola oleh daerah, yaitu;

Tabel 1. Perbandingan PBB pada Undang-undang PBB dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

	UU PBB	UU PDRD
OBJEK	Bumi dan/ atau bangunan. (<i>Pasal 2</i>)	Bumi dan/ atau bangunan. <i>Kecuali</i> kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. (<i>Pasal 77 Ayat 1</i>)
TARIF	Sebesar 0,5 % (<i>Pasal 5</i>)	Paling Tinggi 0,3 % (<i>Pasal 80</i>)
	20 % s.d 100 % (PP 25 Tahun 2002)	

NJKP	ditetapkan sebesar 20% atau 40%. (<i>Pasal 6</i>)	Tidak Dipergunakan
NJOPTKP	Setinggi-tingginya Rp 12.000.000 (dua belas juta rupiah) (<i>Pasal 3 Ayat 3</i>)	Paling rendah Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) (<i>Pasal 77 Ayat 4</i>)
PBB TERHUTANG	Tarif x NJKP x (NJOP-NJOPTKP) 0,5% x 20% x (NJOP-NJOPTKP) atau 0,5% x 40% x (NJOP-NJOPTKP) (<i>Pasal 7</i>)	Maksimal ; 0,3% x (NJOP-NJOPTKP) (<i>Pasal 81</i>)

Sumber : Direktorat Jendral Pajak

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif, yaitu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas (Sugiyono,2005;21).

Data dan sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dan dikumpulkan penulis dengan mengambil bahan-bahan penelitian melalui literatur-literatur yang ada kaitanya dengan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sukoharjo. Adapun sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari KPP (Kantor Pelayanan Pajak) Pratama Sukoharjo untuk data realisasi penerimaan PBB Tahun 2010 sampai dengan 2011, dan Kantor DPPKAD (Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) Kabupaten Sukoharjo yang berupa data realisasi penerimaan PBB Tahun 2012 sampai dengan 2013.

Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dengan mengadakan Tanya jawab dengan pihak terkait dalam hal ini kepada kepala dan Staff atau karyawan KPP (Kantor Pelayanan Pajak) Pratama Sukoharjo dan Kantor DPPKAD (Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) Kabupaten Sukoharjo.

Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif, yaitu menganalisis data dengan mendeskripsikan atau menggambarkan suatu keadaan peningkatan atau penurunan penerimaan PBB setelah diberlakukannya Undang-Undang PDRD (Pajak Daerah dan Retribusi Daerah), langkah-langkah dalam menganalisis PBB adalah sebagai berikut :

- 1) Menganalisis tingkat pertumbuhan penerimaan PBB.

Adapun rumus yang digunakan untuk menghitung pertumbuhan adalah sebagai berikut (Abdul Halim, 2001:155) :

$$GX = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Keterangan : G_x = Prosentase Pertumbuhan
 X_t = Realisasi Penerimaan Tahun tertentu
 $X_{(t-1)}$ = Realisasi Penerimaan Tahun sebelumnya.

- 2) Menganalisis tingkat efektivitas penerimaan PBB

Perhitungan efektivitas dilakukan dengan cara membandingkan realisasi penerimaan PBB dengan target penerimaan PBB. Adapun rumus yang digunakan adalah (Abdul Halim, 2001: 156) :

$$\text{Efektivitas penerimaan PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Potensi PBB}} \times 100\%$$

Potensi PBB adalah target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Untuk menginterpretasikan tingkat efektivitas penerimaan PBB digunakan kriteria sesuai dengan tabel sebagai berikut. (Kepmendagri No.690.900.327) dalam Yulia Angga Sari, 2010: 178) :

Tabel 2. Interpretasi Nilai Efektivitas

Presentase	Kriteria
>100 %	Sangat Efektif
90 – 100 %	Efektif
80 – 90 %	Cukup Efektif
60 – 80 %	Kurang Efektif
<60 %	Tidak Efektif

D. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Tabel 3. Berdasar data yang telah diolah dapat disajikan hasilnya seperti berikut:
Pertumbuhan Penerimaan PBB Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011 – 2013

Tahun	Realisasi (Rp)	Realisasi Tahun Sebelumnya (Rp)	Selisih	Pertumbuhan
2010	12.136.348.493	-	12.136.348.493	-
2011	19.699.101.427	12.136.348.493	7.562.752.934	62.31%
2012	23.818.439.739	19.699.101.427	4.119.338.312	20.91%
2013	24.779.006.385	23.818.439.739	960.566.646	4.03%
Rata Rata Pertumbuhan				29.09%

Sumber : DPPKAD Kabupaten Sukoharjo (*Diolah*)

Dari tabel 3 diatas dapat diketahui bahwa pertumbuhan PBB Kabupaten Sukoharjo pada Tahun 2011 samapai Tahun 2013 rata-rata mencapai 29.09% perTahun selama kurun waktu tiga Tahun mengalami fluktuasi. Pada Tahun 2011 dengan pertumbuhan 62.31% atau setara dengan Rp 7.562.752.934 sedangkan Tahun 2012 tingkat pertumbuhan PBB pada Kabupaten Sukoharjo mengalami penurunan yaitu 20.91% atau setara dengan Rp 4.119.338.312 sedangkan Tahun 2013 semakin menurun tajam mencapai angka yaitu sebesar 4.03% atau Rp 960.566.646.

Tabel 4. Hasil Evaluasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Di Kabupaten Sukoharjo
Tahun 2010 – 2013

Tahun	Selisih Target dan Realisasi	Tingkat Pertumbuhan	Efektivitas
2010	Rp 14.978.903.376	-	44,76%
2011	Rp 8.124.232.236	62,31%	70,80%
2012	Rp 6.685.928.576	20,91%	78,08%
2013	Rp 6.394.820.487	4,03%	79,79%

Sumber : *Data diolah*

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa pada Tahun 2010 sampai 2013 rata-rata target yang telah ditetapkan sebesar Rp 29.124.866.384 dan rata-rata realisasi sebesar Rp 20.110.724.001, hal ini menunjukkan bahwa realisasi pada Tahun 2010 belum mencapai target yang telah ditetapkan, sementara itu pada Tahun Tahun 2011 sampai 2013 realisasi penerimaan PBB kembali belum mencapai target yang ditetapkan. Tingkat pertumbuhan penerimaan PBB Kabupaten Sukoharjo pada Tahun 2011 sampai 2013 mengalami dinamika penurunan dengan rata-

rata sebesar 29.09%. sementara itu tingkat penerimaan PBB Kabupaten Sukoharjo pada Tahun 2011 sebesar 62.31% , pada Tahun 2012 mengalami penurunan dengan presentase sebesar 20.91% , kemudian pada Tahun 2013 kembali mengalami penurunan dengan presentase sebesar 4.03%.

Rata-rata tingkat Efektivitas pajak bumi dan bangunan pada Tahun 2010 sampai 2013 mencapai 68.36% dengan kriteria Kurang Efektif. Sementara itu pada Tahun 2010 tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan sebesar 44.76% dengan kriteria tidak efektif. Sedangkan Tahun 2011 sebesar 70.80% dengan kriteria kurang efektif. Kemudian tingkat efektivitas Tahun 2012 sebesar 78,08% dengan kriteria kurang efektif, Tingkat efektivitas Tahun 2013 sebesar 79,79% dengan kriteria kurang efektif. Setiap Tahun tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan mengalami peningkatan tetapi belum mencapai kriteria sangat efektif.

Secara keseluruhan realisasi penerimaan PBB di Kabupaten Sukoharjo pada Tahun 2010 belum sesuai dengan target yang sudah ditetapkan, sementara pada Tahun 2011 sampai 2013 mengalami penurunan dan belum mencapai target yang sudah ditetapkan , hal ini disebabkan oleh target yang digunakan pemerintah daerah Kabupaten Sukoharjo lebih besar dibanding target yang digunakan pemerintah pusat. Dan tingkat pertumbuhan Kabupaten Sukoharjo dari Tahun ke Tahun mengalami penurunan, hal ini disebabkan oleh tarif yang digunakan Pemerintah Daerah lebih kecil (paling tinggi 0,3%) dari yang dipakai Pemerintah Pusat (0,5%), sementara itu NJOPTKP yang digunakan Pemerintah Daerah (paling rendah Rp 10.000.000,-) dari yang digunakan Pemerintah Pusat (setinggi-tingginya Rp 12.000.000,-).

Tingkat Efektivitas penerimaan PBB mengalami peningkatan dari Tahun ke Tahun meskipun belum mencapai kriteria efektif. Dengan adanya Pemerintah Pusat mengalihkan kewenangan pengelolaan pajak bumi dan bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan kepada pemerintah daerah untuk Tahun selanjutnya diharapkan dapat menjadi pemicu untuk penerimaan PBB yang semakin meningkat dengan menambah sosialisasi kepada wajib pajak dan dapat memperbaiki proses administrasi yang mungkin belum mencapai hasil yang maksimal.

E. KESIMPULAN

Dari hasil pembahasan penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Tingkat Pertumbuhan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada saat dikelola oleh Pemerintah Pusat (UU PBB) yaitu Tahun 2010 dan Tahun 2011 jika dibandingkan pada saat dikelola oleh Pemerintah Daerah (UU PDRD) Tahun 2012 dan Tahun 2013, kecamatan Weru memiliki rata-rata terbesar dibanding kecamatan-kecamatan lainnya, yaitu 205,15% dan Kecamatan yang memiliki rata-rata terkecil adalah Kecamatan Sukoharjo yaitu 9,39%. Dari Tahun ke Tahun pertumbuhan mengalami penurunan, itu dikarenakan Tarif yang dipakai Pemerintah Daerah lebih kecil (paling tinggi 0,3%) dari yang dipakai Pemerintah Pusat (0,5%), sementara itu NJOPTKP yang digunakan Pemerintah Daerah (paling rendah Rp 10.000.000,-) dari pada Pemerintah Pusat (setinggi-tingginya Rp 12.000.000,-). Hal ini yang menyebabkan pertumbuhan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan.
2. Tingkat Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan pada Tahun 2010 sampai Tahun 2013 dengan rata-rata mencapai 68.36% dengan kriteria kurang efektif. sementara itu tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 sampai dengan 2013 belum berdasarkan target, Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan PBB setelah diterbitkannya UU PDRD di Kabupaten Sukoharjo belum cukup memadai.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan, maka sebagai pertimbangan agar realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat lebih optimal diperlukan lagi beberapa penyempurnaan atas kekurangan yang ada sebelumnya. Untuk itu penulis mengemukakan saran sebagai berikut :

1. Pemerintah Kabupaten Sukoharjo harus terus meningkatkan kinerja dalam pemungutan PBB dengan cara :
 - a. Mendata dengan lebih tepat seluruh wajib pajak bumi dan bangunan.
 - b. Memberi penyuluhan kepada wajib pajak secara kontinyu tentang pengalihan pajak bumi dan bangunan dari pusat ke daerah.
 - c. Meningkatkan kinerja pelayanan petugas pada saat pemungutan PBB.
 - d. Melakukan analisis potensi secara terinci untuk pajak bumi dan bangunan yang dapat memberikan gambaran untuk penentuan target Tahun berikutnya.
2. Meningkatkan kesadaran wajib pajak dengan didukung program sosialisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan, sehingga penerimaan PBB dapat dioptimalkan.
3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian yang bertema pajak bumi dan bangunan untuk menambah cakupan yang lebih luas dan dengan periode yang lebih panjang agar dapat diperbandingkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Halim, Abdul.2001. Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah. Yogyakarta. UPP AMP YKPN
- Mardiasmo, 2002. “*Perpajakan*”. Edisi revisi. ; Yogyakarta. Penerbit Andi Offset.
- Masfita, Vitriana. dkk. 2012. *Perencanaan Pemerintah Kabupaten Kudus Dalam Mempersiapkan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah*. Jurnal Wacana Kerja, Vol 15 No 3.
- Santika, Fitria. 2011. Proses Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.
- Sari, Yulia Anggara.2010. *Analisis Efektifitas dan kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah di Kota Bandung*. Jurnal Wacana Kerja, Vol 13 No.2, November 2010 : 173-185.
- Sumodiningrat, G, 1997, *Pembangunan Daerah dan Pemberdayaan Masyarakat*, PT. Bina Rena Pariwara, Jakarta.
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomer : 12 Tahun 1994, “*tentang Pajak Bumi dan Bangunan*”
- Undang - Undang Republik Indonesia Nomor: Tahun 1999, “*Tentang Peraturan Daerah*”.
- Undang - Undang Nomor: 28 Tahun 2009, “*Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*”.
- Waluyo.2008. *Perpajakan Indonesia*. Buku Satu. Jakarta : Salemba Empat.
- <http://www.pajak.go.id/>
- [http:// www.dppkad.sukoharjokab.go.id](http://www.dppkad.sukoharjokab.go.id)