

TINJAUAN ATAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA DINAS PENDAPATAN KOTA XY

Avid Inang Rum¹, Sofi Silvianingsih²
Program Studi Akuntansi Perpajakan, Politeknik TEDC Bandung
Email: avidinangrum@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini berjudul "Tinjauan atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota XY" yang bertujuan untuk meninjau pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif analisis dan teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi kegiatan observasi, wawancara, pengamatan, dan studi kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2013 yaitu sekitar 105,31% pada tahun 2014 sekitar 94,48% dan pada tahun 2015 sekitar 108,28%, penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2014 mengalami penurunan sehingga penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Tidak Mencapai Target. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan sudah sesuai dengan Undang-undang Peraturan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000. Untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sudah dilaksanakan dengan baik sesuai dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994. Dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan masih terdapat kendala diantaranya data base yang masih jauh dari standar nasional dan lemahnya penegakan hukum, dan Upaya Peningkatan Penerimaannya yaitu dengan langkah untuk memperbaiki sistem database kantor pajak dan menerapkan sanksi yang tegas untuk wajib pajak yang enggan atau bahkan tidak mau membayar pajak.

Kata kunci: Penerimaan, Pajak Bumi dan Bangunan

Abstract

The titled of this research is " Review On Reception Tax Land And Building Tax At Dinas Pendapatan Pemerintah Kota XY" that aims to review the tax revenues of the Land and buildings. The research method used is descriptive method of analysis and data collection techniques used include observation, interview, observation, and study library. Based on the results of the review conducted in the Land and building tax revenues by 2013 amounting to about 105,31% in 2014 of approximately 94,48% and by 2015 about 108,28%, tax revenues Land and building in 2014 has decreased tax revenues so that the Land and the building did not reach the Target. Tax calculation of Land and the building is in compliance with the Regulations of the Minister of finance Number 198/KMK. 04/2000. For payment of taxes of Earth and Buildings have been conducted properly in accordance with Act No. 12 of 1994. In the management of the Earth's Tax and buildings there are still constraints include data base which is still far from national standards and weak law enforcement, and Increased his acceptance with steps to improve the system of tax office database and apply strict sanctions to taxpayers who are reluctant or even don't want to pay taxes.

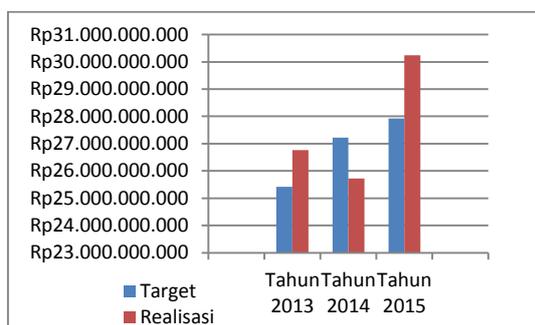
Keywords: Reception, Land and building Tax

I. PENDAHULUAN

Berdasarkan data Dinas Pendapatan Pemerintah kota XY dalam hal ini badan pengelolaan keuangan mencatat bahwa pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota XY pada tahun 2013 target pendapatan Rp. 25,420 miliar yang terealisasi Rp. 26,769 miliar atau sekitar 105,31% sedangkan pada tahun 2014 mengalami penurunan, target pendapatan Rp. 27,225 miliar dan yang telah terealisasi Rp.

26,769 milyar atau sekitar 94,48% dan pada tahun 2015 Kota XY mengalami peningkatan, target pendapatan Rp.27.927 milyar dan yang telah terealisasi Rp.30.240 milyar atau sekitar 108,28%, seperti pada **Gambar 1**. Berdasarkan data yang ada Pajak Bumi dan Bangunan tiga tahun terakhir dalam realisasi pada tahun 2013 telah mencapai target dibandingkan pada tahun 2014 realisasi pendapatannya tidak mencapai target dan pada tahun 2015 realisasi pendapatan

mencapai target bahkan melebihi target. Dilihat dari sisi pengelolaannya, pajak bumi dan bangunan Kota X ini belum sepenuhnya optimal karena dalam pelaksanaannya masih mengalami hambatan-hambatan yang cukup signifikan baik dalam pemungutannya maupun dalam administrasi pengelolaannya. Terhambatnya penerimaan PBB sedikit banyak akan menghambat kelancaran pelaksanaan pembangunan, oleh karena itu agar pembangunan tidak terhambat maka upaya peningkatan pendapatan PBB harus dipicu dan ditingkatkan oleh semua aparat pemungut PBB.



Sumber : Dinas Pendapatan Pemerintah Kota

Gambar 1. Grafik pendapatan pemerintah kota XY

II. METODE PENELITIAN

Dalam mengidentifikasi dan memahami permasalahan yang dihadapi maka penulis menggunakan metode deskriptif analisis.

Menurut Soegiono (2009), metode deskriptif merupakan metode yang bertujuan mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap suatu objek penelitian yang diteliti melalui sampel atau data yang telah terkumpul dan membuat kesimpulan yang berlaku umum. Maka teknik pengumpulan data yang digunakan antara lain :

1. Penelitian Kepustakaan penelitian yang dilaksanakan dengan membaca, mempelajari, dan menyimpulkan berbagai literatur dan bahan perkuliahan khususnya yang ada hubungannya dengan masalah yang sedang diteliti.
2. Penelitian Lapangan, yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan meninjau secara langsung pada lokasi perusahaan. Penelitian lapangan terbagi dua, yaitu :

- a. Wawancara, yaitu kegiatan dengan mengadakan komunikasi langsung dengan para pegawai yang terkait dengan masalah yang diteliti dengan tujuan memperoleh informasi dari yang diteliti.
- b. Pengamatan, yaitu melakukan pengamatan yang meliputi kegiatan pemuatan perhatian terhadap sesuatu objek dengan menggunakan seluruh alat indra.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Tabel 1. Target realisasi pajak Bumi dan Bangunan Pemerintah Kota XY Tahun 2013-2014

Tahun Anggaran	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Pencapaian (%)
2013	25.420.000.000	26.769.896.711	105,31
2014	27.225.748.000	25.722.045.284	94,48
2015	27.927.671.038	30.240.940.230	108,28

Sumber : Dinas Pendapatan Kota XY

Bertolak dari penjelasan di atas, maka dibawah ini penulis menguraikan mengenai Perhitungan, Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota XY berikut kendala yang dihadapi serta upaya yang dilakukan sehubungan dengan hal tersebut.

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota XY

Dalam menghitung besarnya PBB, Dinas Pendapatan Pemerintah Kota XY terlebih dahulu mempertimbangkan beberapa faktor yaitu, Tarif Pajak, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), dan rumus untuk cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan. Tarif pajak yang digunakan dalam menghitung PBB pada Dinas Pendapatan Pemerintah Kota XY adalah sebesar 0,5%.

Mengenai penentuan besarnya presentase Nilai Jual Pajak Tidak Kena Pajak (NJKP) pada objek pajak disektor Pedesaan dan Perkotaan ditetapkan oleh Dinas Pendapatan Pemerintah

Kota XY apabila NJOP-nya kurang dari satu milyar di ditetapkan sebesar 0,11, sedangkan untuk NJOP diatas satu milyar ditetapkan sebesar 0,201. NJOPTKP Dinas Pendapatan Pemerintah Kota XY untuk setiap daerah di ditetapkan setinggi-tingginya Rp.15.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak.

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota XY adalah sebagai berikut:

1. Wajib pajak membayar atau menyetor Pajak yang terutang selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo pembayaran, enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT atau satu bulan setelah sejak diterimanya SKPD PBB.
2. Pajak yang terutang dengan SPPT pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang bayar, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo SPPT sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 15 bulan sejak saat terutangnya pajak.
3. Pajak yang terutang dibayar pada kas Daerah melalui YPPT, bank atau tempat lain yang ditunjuk oleh walikota sebagai mana yang tercantum dalam SKPD dan SPPT.
4. Dalam hal lain pembayaran dilakukan ditempat lain yan ditunjuk, hasil penerimaan pajak harus disetor ke kas daerah paling lambat 1X24 jam atau dalam jangka waktu lain yang ditentukan oleh walikota.

Dinas Pendapatan Pemerintah Kota XY menunjuk pembayaran elektronik yang disediakan oleh Bank Jabar Banten yang merupakan salah satu bank yang ditunjuk sebagai oprator penerima pajak se-Jabar dan Banten, Wajib Pajak membayar pajaknya dengan menggunakan system *online*. Melalui Anjungan Tunai Mandiri (ATM), *Electronic Data Carpture* (EDC), atau langsung datang ke kantor Bank, Kemudian pihak Bank mengelola rekening Wajib Pajak.

Kendala yang dihadapi dalam Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan

Terkait dengan manajemen keuangan daerah, dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan keuangan daerah, ada dua hal yang krusial yang mendesak untuk dikelola dan dikembangkan secara profesional di antaranya :

1. Sistem informasi manajemen keuangan, yang diharapkan mampu memberikan informasi secara tepat mengenai kinerja daerah
2. Pengelolaan aset-aset daerah. Terbatasnya sumber-sumber penerimaan fiskal telah menempatkan pengelolaan asset daerah secara profesional pada posisi yang amat potensial untuk menunjang penerimaan pemerintah daerah.

Upaya Mengatasi Kendala

Kendala yang dihadapi dalam Pengelolaan dan Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota dengan Upaya yang dilakukan Dinas Pendapatan Kota XY untuk mengatasi kendala yang dihadapi dalam pengelolaan dan meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Dengan meningkatkan profesionalisme petugas
2. Dengan meningkatkan oprasionalisasi pemungutanMemanfaatkan secara optimal sumber daya yang ada yaitu dengan pembagian tugas secara adil dan merata sehingga pemungutan dapat berjalan dengan baik.
3. Dengan mengadakan penyuluhan atau sosialisasi peraturan mengenai PBB.
4. Melakukan kerjasama dengan pejabat yang dalam tugas pekerjaannya berkaitan langsung atau hubungannya dengan objek pajak dalam pendataan objek pajak atau subjek pajak dan melakukan penilaian.
5. Melakukan penyempurnaan sistem dan prosedur pemungutan.

Upaya peningkatan pendapatan daerah sektor pajak daerah, retribusi daerah dan perimbangan, upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota XY untuk meningkatkan pendapatan daerah adalah :

1. Memantapkankelembagaan dan sistem oprasional pemungutan pendapatan daerah melalui *e-tax*.

2. Intensifikasi dan ekstensifikasi Pendapatan Daerah.
3. Meningkatkan kordinasi secara strategi dibidang Pendapatan Daerah dengan Propinsi dan Pemerintah Pusat.
4. Meningkatkan kinerja Badan Usaha Milik Daerah dalam rangka meningkatkan kontribusi Pendapatan Daerah.
5. Meningkatkan pengelolaan asset dan keuangan daerah.

Dalam usaha untuk mencapai target kapasitas pajak daerah, upaya-upaya pemerintah daerah untuk

meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) antara lain :

1. Peningkatan pelayanan dan retribusi kepada masyarakat
2. Peningkatan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dan retribusi daerah
3. Intensifikasi dan ekstensifikasi pajak
4. Oprasionalisasi, monitoring dan evaluasi pelaksanaan peraturan daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
5. Peningkatan dan penataan prosedur sistem administrasi keuangan

Pembahasan

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota XY

Berdasarkan Tabel4-1 menunjukkan bahwa Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2014 mengalami penurunan dan tidak mencapai target dikarenakan penetapan target yang tinggi. Pemerintah Kota XY dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 dalam Pasal 46 ayat (5) menetapkan besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, dan pada Pasal 49 menetapkan tarif PBB Perkotaan diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Untuk NJOP sampai dengan Rp.50.000.000,- ditetapkan sebesar 0,15%
2. Untuk NJOP diatas Rp.50.000.000,- sampai dengan Rp.1.000.000.000,- ditetapkan sebesar 0,25%.
3. Untuk NJOP diatas Rp.1000.000.000,- ditetapkan sebesar 0,25%

Mengingat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB perkotaan di Kota XY tidak ada lagi yang sebesar Rp.50.000.000,- maka dengan Peraturan Daerah nomor 6 Tahun 2014 diadakan perubahan mengenai Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dan perubahan mengenai tarif, yaitu pada Pasal 46 ayat (5) yang berisi besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 15.000.000,- untuk setiap wajib pajak. Perubahan mengenai tarif PBB perkotaan ada pada Pasal 46 yang berisi tarif Pajak Bumi dan Bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Untuk NJOP sampai dengan Rp.1000.000.000,- ditetapkan sebesar 0,11%
2. Untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,- ditetapkan sebesar 0,201

Dari hasil penelitian pada Dinas Pendapatan Kota XY penulis dapat memberikan penjelasan bahwa Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2014 mengalami penurunan dikarenakan tarif Pajak Bumi dan Bangunan dianggap terlalu tinggi, yang tentu saja menyebabkan bertambah besar PBB yang menjadi kewajiban masyarakat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ditinjau dari faktor tarif, pada tahun 2014 terjadi kekeliruan pengenaan tarif dan penetapan NJOP, sehingga target PBB yang sudah ditetapkan tidak tercapai. Namun pemerintah kota XY telah melakukan perubahan tarif Pajak Bumi dan Bangunan sehingga Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2015 mencapai target.

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif pajak yang digunakan dalam menghitung PBB pada Dinas Pendapatan Pemerintah Kota XY adalah sebesar 0,5%. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan ditetapkan dan diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,- ditetapkan 0,11
2. Untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,- ditetapkan sebesar 0,201%

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pemerintah Kota XY sudah

sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 tentang penyesuaian Besarnya Nilai jual Objek Pajak sebagai dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota XY sudah dilaksanakan dengan baik sesuai dengan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan adalah UU No.12 Tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan, sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 12 Tahun 1994.

Kendala yang dihadapi dalam Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan

Kendala yang dihadapi dalam pengelolaan pajak daerah PBB antara lain :

1. Data base yang masih jauh dari standar nasional
2. Pandangan bahwa banyak dana yang dikumpulkan pemerintah digunakan secara boros atau dikorup
3. Lemahnya penegakan hukum (*law enforcement*)
4. SPPT yang terbitkan didasarkan pada data yang tidak *up to date*, petugas pajak belum dapat menanganinya.
5. Pengawasan melalui prosedur pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang sangat longgar, menyebabkan tidak *up to datanya* data base data objek pajak dan data subjek pajak di kantor dispenda
6. Wajib pajak yang telah menerima SPPT tidak mau membayar pajak karena mereka merasa tidak ada kepentingan yang terkait dengan pembayaran PBB.

Upaya untuk Mengatasi Kendala

Kendala yang dihadapi dalam Pengelolaan dan Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota XY, upaya-upaya untuk mengatasi kendala yang dihadapi dalam pengelolaan pajak antara lain :

1. Perlu dipikirkan dan diambil langkah untuk memperbaiki sistem database kantor pajak

2. Penekan tentang disiplin pegawai
3. Menerapkan sanksi yang tegas untuk wajib pajak yang enggan atau bahkan tidak mau membayar pajak.
5. Dispenda Kota XY mulai meningkatkan sosialisasi perpajakan
6. Intensifikasi dan ekstensifikasi pajak

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Dinas Pendapatan Kota XY dapat disimpulkan sebagai berikut

1. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2014 mengalami penurunan bila dibandingkan dengan tahun 2013 dan 2015
2. Kendala yang dihadapi Pemerintah Kota XY antara lain masalah tarif, organisasi dan Sumber Daya Manusia dan masalah kekinian data perpajakan.
3. Pemerintah Kota XY melakukan Upaya Peningkatan Penerimaan dengan cara :
 - a. Mengubah Peraturan Daerah Kota XY Tentang Pajak Daerah, khususnya tentang penetapan tarif dan penetapan NJOP.
 - b. Meningkatkan pelayanan administrasi perpajakan kepada masyarakat.

Saran

Dari berbagai uraian tersebut, maka penulis memberikan saran pada Pemerintah Kota XY untuk mengatasi kegagalan target Pajak Bumi dan Bangunan adalah antara lain :

1. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan perlu ada aturan yang jelas mengenai kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) jangan hanya sekedar untuk memenuhi target penerimaan.
2. Seharusnya Pemerintah Kota XY mengambil langkah untuk memperbaiki sistem database kantor pajak
3. Meningkatkan pengadaan penyuluhan atau sosialisasi peraturan mengenai PBB.

DAFTAR PUSTAKA

- Abuyamin, O. (2010). *Perpajakan Pusat dan Daerah*. Bandung: Humaniora.
- Casavera. (2009). *Perpajakan*. Yogyakarta: Graha Ilmu Wacana Media.

- Darwin. (2009). *Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktis*. Jakarta: Mitra
- Harry, H. (2010). *Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hilarius, A. (2007). *Perpajakan*. Jakarta: Diatit Media.
- Ismail, T. (2007). *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*. Jakarta: Yellow Printing.
- Resmi, S. (2008). *Perpajakan I*. Jakarta: Salemba Empat.
- Waluyo. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Yuda, A. (2011). *Kompilasi Undang-Undang Perpajakan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Yustika, A. E. (2008). *Desentralisasi Ekonomi di Indonesia, Kajian Teoritis dan Realitas Empiris*. Jakarta: PT. Bayu Media.
- Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah
- Peraturan Kota Cimahi Nomor 6 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota XY Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah
- Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pajak Sektor Perkotaan dan Pedesaan.
- Undang-Undang No. 28 Tahun 2007, Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
- Undang-Undang No 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah