

BAB 4

ANALISIS EFEKTIFITAS PEMUNGUTAN PBB DAN TINJAUAN PERANAN PBB SEBAGAI PAJAK DAERAH

Bab ini merupakan inti dari penulisan tesis yang digunakan untuk menjawab tujuan penelitian. Keseluruhan pembahasan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud dalam bagian ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Akan ada perhitungan efektifitas Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sidoarjo. Kemudian akan dibahas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang berkaitan dengan efektifitas pajak. Setelah itu juga akan dibahas hal-hal yang perlu mendapat perhatian bagi pemangku kepentingan di Kabupaten Sidoarjo dengan diberlakukannya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah, untuk membuat estimasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah. Sebagaimana diuraikan pada Bab 2, Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia cocok jika dijadikan pajak daerah berdasarkan kriterianya, sebagaimana praktik yang juga berlaku di negara-negara lain.

4.1 Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Sidoarjo

Ketetapan pajak merupakan hasil perkalian dasar pengenaan pajak dengan tarif pajak yang berlaku. Untuk Pajak Bumi dan Bangunan, dasar pengenaan pajaknya adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Namun, dengan adanya peraturan mengenai adanya batasan nilai tertentu yang dikenai pajak, untuk melindungi pemilik aset dengan nilai yang sangat kecil, maka NJOP tersebut dikurangkan dengan jumlah tertentu yang merupakan batas tidak dikenakan pajak yang disebut Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Selanjutnya, dari nilai tersebut, masih dilakukan persentase tertentu, yang selanjutnya dikenai Pajak Bumi dan Bangunan, yang dinamakan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

NJKP diperoleh dari perkalian persentase NJKP dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang telah dikurangi NJOPTKP sebagai dasar perhitungan pajak. Persentase NJKP adalah 20% dari Nilai Jual Objek Pajak setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), dan sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak setelah dikurangi

NJOPTKP untuk NJOP sama dengan atau lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai dasar perhitungan pajak adalah sama dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk satu wajib pajak. Secara ringkas, dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan diperoleh dengan perhitungan berikut:

NJOP Bumi/bangunan	A
NJOPTKP	<u>B</u> -
NJOP Bumi/bangunan sebagai dasar pengenaan pajak	C
NJKP (20% atau 40% dikalikan C)	D

Tarif pajak yang berlaku untuk Pajak Bumi dan Bangunan adalah tarif tetap (*flat rate*) yaitu sebesar 0,5% (lima persepuluh persen). Perkalian antara tarif Pajak Bumi dan Bangunan dengan NJKP ini menghasilkan ketetapan pajak. Ketetapan Pajak ini merupakan total besarnya Pokok Ketetapan dari seluruh obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang ada di setiap wilayah KPP (Kantor Pelayanan Pajak) Pratama, yang merupakan keluaran (*output*) dari Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak (SISMIOP). SISMIOP merupakan sistem informasi yang terintegrasi untuk menghasilkan informasi yang komprehensif atas Objek Pajak.

Data mengenai Ketetapan Pajak ini diperoleh hanya dari dua KPP Pratama yang ada di Kabupaten Sidoarjo, yaitu KPP Pratama Sidoarjo Utara dan KPP Pratama Sidoarjo Barat. KPP Pratama Sidoarjo Utara melingkupi empat kecamatan yaitu Buduran, Gedangan, Sedati dan Waru, sedangkan KPP Pratama Sidoarjo Barat melingkupi sembilan kecamatan yaitu Sukodono, Taman, Krian, Wonoayu, Balongbendo, Tarik, Prambon, Krembung dan Tulangan. Terdapat satu KPP Pratama yang tidak termasuk dalam penelitian yaitu KPP Pratama Sidoarjo Selatan yang melingkupi lima kecamatan yaitu Sidoarjo, Candi, Tanggulangin, Porong dan Jabon.

Penulis mencoba membandingkan ketiga wilayah tersebut dari sisi luas wilayah maupun perkembangan ekonominya, untuk melihat proporsi dari wilayah Sidoarjo Selatan yang tidak termasuk dalam penelitian ini. Dari sisi luas daerah atau wilayah, dengan menggunakan data luas wilayah tahun 2008, perbandingan ketiga wilayah tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 4.1 Perbandingan Luas Antar Wilayah Kabupaten Sidoarjo, Tahun 2008

Wilayah	Luas Wilayah (km ²)	Persentase dari Total
Sidoarjo Utara	174.833	24,48
Sidoarjo Barat	293.073	41,03
Sidoarjo Selatan	246.339	34,49
Total	714.245	100,00

Sumber: Sidoarjo dalam Angka 2009, telah diolah kembali

Tabel di atas menunjukkan bahwa dari segi luasnya, jumlah wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat adalah sebesar 65.51% dari total luas daerah Kabupaten Sidoarjo. Wilayah Sidoarjo Selatan yang datanya tidak digunakan dalam penelitian ini, memiliki kontribusi luas wilayah sebesar 34,49% dari total luas wilayah Kabupaten Sidoarjo.

Selanjutnya dengan menggunakan perkembangan ekonomi dengan melihat kontribusi Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) setiap kecamatan atas dasar harga berlaku tahun 2007 dan 2008, diperoleh hasil kontribusi setiap wilayah sebagai berikut:

Tabel 4.2 Perbandingan Kontribusi PDRB Antar Wilayah, Atas Dasar Harga Berlaku, 2007-2008

Wilayah	Kontribusi PDRB 2007	Kontribusi PDRB 2008
Sidoarjo Utara	43,50	44,90
Sidoarjo Barat	25.64	25,54
Sidoarjo Selatan	30.86	28,56
Total	100,00	100,00

Sumber: Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Sidoarjo 2008, telah diolah kembali

Dari tabel di atas, dapat dilihat bahwa dari perkembangan ekonomi pada tahun 2007, kontribusi wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat adalah sebesar 69,14%, dan wilayah Sidoarjo Selatan memberikan kontribusi sebesar 30,86% dari total kontribusi seluruh kecamatan. Sedangkan dari data perkembangan ekonomi tahun 2008, terlihat bahwa kontribusi wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat adalah 70,44%, dan wilayah Sidoarjo Selatan memberikan kontribusi sebesar 28,56% dari total kontribusi tiap kecamatan.

Adapun besarnya Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan pada Tahun 2009 di masing-masing wilayah KPP Pratama Utara dan Barat tersebut, adalah sebagai berikut:

Tabel 4.3 Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 (Rupiah)

Wilayah	Ketetapan PBB		Ketetapan PBB Perdesaan & Perkotaan
	Perdesaan	Perkotaan	
Sidoarjo Utara	2.810.148.416	48.195.860.441	51.006.008.857
Sidoarjo Barat	8.456.017.777	26.578.343.371	35.034.361.148
Jumlah	11.266.166.193	74.774.203.812	86.040.370.005

Sumber: KPP Pratama Sidoarjo Barat dan KPP Pratama Sidoarjo Utara

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa besarnya Ketetapan PBB untuk wilayah Sidoarjo Barat dengan jumlah kecamatan yang lebih banyak (sembilan kecamatan), justru lebih kecil dibandingkan dengan wilayah Sidoarjo Utara dengan jumlah kecamatan yang lebih sedikit (empat kecamatan).

4.2 Efektifitas Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Sidoarjo

Devas (1989) menyebutkan bahwa efektifitas atau hasil guna pajak adalah mengukur hubungan antara hasil pungut suatu pajak dan potensi hasil pajak itu, dengan anggapan semua wajib pajak membayar pajak masing-masing, dan membayar seluruh pajak terhutang masing-masing. Dalam pembahasan ini, pengukuran efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Efektifitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB yang dipungut}}{\text{Ketetapan PBB}} \times 100\%$$

Untuk wilayah Sidoarjo Utara, dengan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebesar Rp43.152.712.907,00, dan Ketetapan Pajak PBB sebesar Rp51.006.008.857,00, maka efektifitas pemungutannya diketahui dari perhitungan berikut:

$$\begin{aligned} \text{Efektifitas Sidoarjo Utara} &= \frac{\text{Rp43.152.712.907,00}}{\text{Rp51.006.008.857,00}} \times 100\% \\ &= 84,60\% \end{aligned}$$

Dari perhitungan di atas, diketahui bahwa efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di wilayah Sidoarjo Utara adalah sebesar 84,60%.

Untuk wilayah Sidoarjo Barat, dengan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebesar Rp31.365.811.384,00, dan Ketetapan Pajak PBB sebesar Rp35.034.361.148,00, maka efektifitas pemungutannya adalah:

$$\begin{aligned} \text{Efektifitas Sidoarjo Barat} &= \frac{\text{Rp31.365.811.384,00}}{\text{Rp35.034.361.148,00}} \times 100\% \\ &= 89,53\% \end{aligned}$$

Dari perhitungan di atas, diketahui bahwa efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di wilayah Sidoarjo Barat adalah sebesar 89,53%, lebih tinggi dari pada wilayah Sidoarjo Utara.

Sedangkan untuk kedua wilayah tersebut, dengan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebesar Rp74.518.524.291,00 dan Ketetapan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebesar Rp86.040.370.005,00, maka efektifitas pemungutannya adalah:

$$\begin{aligned} \text{Efektifitas} &= \frac{\text{Rp74.518.524.291,00}}{\text{Rp86.040.370.005,00}} \times 100\% \\ &= 86,61\% \end{aligned}$$

Dari perhitungan di atas, diketahui bahwa efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk wilayah Sidoarjo Barat dan Sidoarjo Utara, atau efektifitas rata-rata, adalah sebesar 86,61%.

Menteri Dalam Negeri melalui Kepmendagri No.690.900-327 Tahun 1996 (Abubakar, 2001), membuat kategori kemampuan efektifitas keuangan daerah otonom ke dalam lima tingkat efektivitas sebagaimana yang disajikan dalam tabel berikut :

Tabel 4.4 Efektifitas Keuangan Daerah Otonom

Kemampun Efektifitas	Rasio (%)
Sangat Efektif	>100
Efektif	>90 – 100
Cukup Efektif	>80 – 90
Kurang Efektif	>60 – 80
Tidak Efektif	≤60

Sumber: Kepmendagri No.690.900-327 Tahun 1996 (Abubakar, 2001)

Berdasarkan klasifikasi efektifitas pemungutan pajak di atas, maka pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk wilayah Sidoarjo Utara, Sidoarjo Barat maupun rata-rata dari keduanya, masuk dalam kategori “cukup efektif”.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan pajak dengan objek pajak yang sangat jelas dan tidak mudah berpindah, dan basis data mengenai objek pajak cukup lengkap dengan adanya SISMIO. Pajak ini hanya dikenakan sekali setahun kepada wajib pajak, dengan jangka waktu pembayaran yang panjang hingga enam bulan sejak diterimanya SPPT, sehingga menurut

penulis, pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ini sepatutnya berada pada kategori “efektif”.

4.3 Pemungutan dan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sidoarjo

Efektifitas pajak terkait dengan pemungutan dan penagihan pajak. Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan mengikuti ajaran formal, yaitu pajak terutang yang harus dilunasi oleh wajib pajak, baru timbul setelah dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh fiskus, yaitu berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) maupun Surat Ketetapan Pajak (SKP) Pajak Bumi dan Bangunan. Penyampaian SPPT ini kepada para wajib pajak, sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Penyampaian SPPT bersama dengan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang telah diterbitkan oleh setiap KPP Pratama di Kabupaten Sidoarjo, disampaikan kepada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Sidoarjo, yang selanjutnya diserahkan ke kecamatan, kemudian ke desa/kelurahan, hingga kepada setiap wajib pajak.

Pada proses pemungutan hingga dibayarkannya pajak oleh wajib pajak, pemerintah daerah memiliki peranan yang besar. Terutama untuk wajib pajak dengan pajak terutang yang besar (di atas seratus juta rupiah), maka dari pihak pemerintah daerah berusaha menyampaikan SPPT tepat waktu walaupun wajib pajak yang bersangkutan berdomisili di luar wilayah Kabupaten Sidoarjo, bahkan di luar wilayah Provinsi Jawa Timur. Tahapan penagihan, atau upaya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan setelah jatuh temponya atau telah berupa tunggakan, merupakan kewenangan KPP Pratama, pemerintah daerah tidak terlibat di dalamnya.

Upaya-upaya pemungutan dan penagihan yang telah dilakukan ternyata belum optimal. Hal ini terlihat dari besarnya tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan yang ada di setiap wilayah. Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan yang terjadi pada tahun 2009 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.5 Perbandingan Jumlah Tunggakan terhadap Realisasi, PBB Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2009 (Ribuan Rupiah)

Wilayah	Tunggakan 2009	Realisasi 2009	Prosentase (%)
Sidoarjo Utara	14.367.116	41.636.590	34,50
Sidoarjo Barat	9.161.568	31.365.811	29,21
Jumlah	23.528.684	73.002.401	32,23

Sumber: KPP Pratama Sidoarjo Barat dan KPP Pratama Sidoarjo Utara, telah diolah kembali

Tabel 4.5 menunjukkan perbandingan antara tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan yang terjadi pada tahun 2009 terhadap Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009. Total tunggakan yang terjadi pada tahun 2009 untuk wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat saja adalah mencapai 32,23% dari total realisasi kedua wilayah tersebut. Persentase ini bisa menunjukkan upaya-upaya jemput bola yang bisa dilakukan oleh pemerintah daerah pada masa sebelum jatuh tempo yang kurang maksimal, ataupun upaya penagihan dari KPP Pratama yang kurang maksimal, yang akhirnya berpengaruh pada efektifitas pemungutan pajak sehingga berada pada kategori “cukup efektif”, sebagaimana dibahas pada bagian 4.2. Jika Pajak Bumi dan Bangunan ini menjadi pajak daerah, maka besaran perbandingan ini bisa secara langsung menunjukkan kinerja pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan oleh pemerintah daerah.

4.4 Pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan wawancara dengan pejabat di KPP Pratama maupun di DPPKA Kabupaten Sidoarjo, ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian atau dipersiapkan dengan sangat baik, sebelum PBB Perdesaan dan Perkotaan ini menjadi pajak daerah di Kabupaten Sidoarjo, yang direncanakan akan diterapkan pada tahun 2013.

4.4.1 Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Pihak yang berwenang dalam pajak daerah di Pemerintah Kabupaten Sidoarjo berencana untuk menetapkan besarnya NJOPTKP minimal sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yaitu sebesar

Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Angka minimal diambil untuk menjaring sebanyak mungkin potensi pajak yang ada. Karena dengan semakin besar NJOPTKP, maka akan semakin banyak potensi yang berkurang karena NJOP di bawah NJOPTKP. Hal ini tepat dilakukan karena Kabupaten Sidoarjo masih memiliki wilayah perdesaan yang cukup luas, yang NJOP-nya relatif kecil dibanding wilayah perkotaan. Untuk sektor perdesaan wilayah Sidoarjo Barat dan Sidoarjo Utara, pada tahun 2009 terdapat NJOP bumi sebesar Rp8.558.857.539.000,00 dan NJOP Bangunan sebesar Rp2.378.337.982.000,00 yang bisa dijaring sebagai potensi pajak dengan menetapkan NJOPTKP minimal.

Rencana penetapan NJOPTKP sebesar Rp10.000.000,00 ini berarti terjadi kenaikan sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dari aturan ketika Pajak Bumi dan Bangunan menjadi pajak pusat, yaitu sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

4.4.2 Besarnya Tarif Pajak

Perbedaan mendasar dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan ini sebagai pajak daerah yaitu tidak adanya persentase dari NJOP yang membagi menjadi dua kelompok, yaitu NJOP di bawah satu milyar rupiah, dan NJOP sama dengan atau lebih dari satu milyar rupiah, yang menghasilkan besarnya Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang selanjutnya dikalikan dengan tarif pajak. Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Tahun 2009 ini menetapkan tarif maksimal sebesar 0,3% dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP. Tidak adanya persentase NJKP ini menghasilkan besaran pajak yang berbeda.

Penulis mencoba melakukan simulasi atas tiga alternatif tarif, yaitu 0,1%, 0,2% dan 0,3%, dengan menggunakan aturan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah atau aturan baru, dibandingkan dengan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak pusat atau aturan lama. Angka satu digit di belakang koma dipilih agar konsisten dengan tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang selama ini berlaku, yaitu satu digit di belakang koma. Dari simulasi ini, diperoleh hasil bahwa untuk NJOP < Rp 1 milyar, tarif sebesar 0,1% akan menghasilkan pajak terutang yang sama besar

dengan aturan sebelumnya, tarif sebesar 0,2% akan menghasilkan pajak terutang sebesar dua kali lipat dari aturan sebelumnya, dan tarif maksimal sebesar 0,3% akan menghasilkan pajak terutang sebesar tiga kali lipat dari aturan sebelumnya.

Ketika dilakukan simulasi terhadap $NJOP \geq \text{Rp } 1 \text{ Miliar}$, diperoleh hasil bahwa tarif sebesar 0,1% akan menghasilkan pajak terutang sebesar setengah dari aturan sebelumnya, tarif sebesar 0,2% akan menghasilkan pajak terutang yang sama besar dengan aturan sebelumnya, dan tarif maksimal sebesar 0,3% akan menghasilkan pajak terutang sebesar satu setengah kali lipat dari aturan sebelumnya. Hasil simulasi ini menunjukkan bahwa penetapan tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku sama, akan menghasilkan pajak terutang yang sangat jauh berbeda untuk setiap kelompok NJOP.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pejabat DPPKA Kabupaten Sidoarjo, tarif yang direncanakan akan dikenakan adalah 0,19%. Besaran tarif ini diperoleh pejabat yang bersangkutan melalui perbandingan dengan rencana tarif daerah-daerah di sekitar wilayah Sidoarjo, yaitu Kota Surabaya, Kabupaten Gresik, Kabupaten Mojokerto dan Kabupaten Pasuruan. Sebenarnya DPPKA Kabupaten Sidoarjo berencana membuat dua *cluster*/kelompok NJOP, yaitu $NJOP < \text{Rp } 1 \text{ Miliar}$ dan $NJOP \geq \text{Rp } 1 \text{ Miliar}$. Namun hasil telaah dan konsultasi dari Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Sidoarjo tidak memperkenankan adanya pengelompokan yang membuat adanya tarif berbeda tersebut. Karena itu, diambilah rencana penetapan tarif sebesar 0,19% yang bersifat rata (*flat rate*).

Dengan membandingkan rencana tarif tersebut dengan estimasi penulis terhadap $NJOP < \text{Rp } 1 \text{ miliar}$ dan $NJOP \geq \text{Rp } 1 \text{ Miliar}$, tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebesar 0,19 persen akan menyebabkan pajak terutang bagi pemilik objek pajak dengan $NJOP < \text{Rp } 1 \text{ miliar}$ menjadi lebih tinggi (hampir dua kali lipat). Kondisi ini perlu dipersiapkan dengan sangat baik untuk menghindari adanya penolakan dari masyarakat yang bersangkutan.

4.4.3 Estimasi Pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Keuangan Daerah

Dengan menggabungkan rencana tarif sebesar 0,19% dan NJOPTKP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), penulis mencoba membuat

estimasi pajak terutang dari Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 dengan berdasarkan data berikut:

Tabel 4.6 Jumlah NJOP dan SPPT Wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat Tahun 2009

Wilayah	Jumlah NJOP Bumi dan Bangunan (Rp000)	Jumlah SPPT (lembar)
Sidoarjo Utara	34.718.478.921	153.692
Sidoarjo Barat	27.637.811.624	356.444
Jumlah	62.356.290.545	510.136

Sumber: KPP Pratama Sidoarjo Barat dan KPP Pratama Sidoarjo Utara, telah diolah kembali

SPPT menggambarkan jumlah objek pajak yang kena pajak di wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat. Karena tidak didapatkannya jumlah Wajib Pajak di kedua wilayah tersebut, maka penulis mengasumsikan bahwa setiap wajib pajak memiliki satu objek pajak saja, sehingga jumlah wajib pajak adalah sebesar jumlah SPPT yang diterbitkan pada tahun 2009 yaitu sebesar 510.136 lembar.

Dengan adanya NJOPTKP sebesar Rp10.000.000,00 per wajib pajak, maka diperoleh total NJOPTKP sebesar Rp5.101.360.000.000,00. Pengurangan NJOP dengan NJOPTKP ini menghasilkan basis pajak sebesar Rp57.254.930.545.000,00. Dengan mengalikan basis pajak ini pada tarif sebesar 0,19%, maka diperoleh estimasi pajak terutang untuk wilayah Sidoarjo Barat dan Sidoarjo Utara sebesar Rp108.784.368.035,50.

Angka ini bisa menjadi lebih besar karena pada kenyataannya, ada satu wajib pajak yang memiliki lebih dari satu objek pajak, sehingga total NJOPTKP akan lebih kecil dari perhitungan di atas, yang akhirnya menghasilkan basis pajak yang lebih besar.

Jika dibandingkan dengan ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak pusat dalam bagian 4.1, maka perbandingan hasil estimasi Pajak Bumi dan Bangunan terutang sebagai pajak daerah dengan ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 sebagai pajak pusat, adalah sebagai berikut:

Tabel 4.7 Perbandingan Ketetapan PBB dengan Estimasi PBB Terutang Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 (Rupiah)

PBB sebagai pajak pusat	PBB sebagai pajak daerah	Kenaikan	Persentase Kenaikan (%)
86.040.370.005	108.784.368.035,50	22.743.998.030,50	26,43

Sumber: KPP Pratama Sidoarjo Barat dan KPP Pratama Sidoarjo Utara dan hasil perhitungan

Penentuan target untuk setiap wilayah atau KPP Pratama, dilakukan oleh pusat dalam hal ini Kementerian Keuangan. Penetapan target diawali dengan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Anggaran dan Pendapatan Belanja Negara (APBN), yang kemudian dialokasikan ke setiap daerah.

Untuk wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat, perbandingan antara target dengan ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.8 Perbandingan Target PBB 2009 terhadap Ketetapan PBB 2009 (Ribuan Rupiah)

Wilayah	Ketetapan PBB	Target PBB	Prosentase (%)
Sidoarjo Utara	51.006.008	41.636.590	81,63
Sidoarjo Barat	35.034.361	30.315.220	86,53

Sumber: KPP Pratama Sidoarjo Barat dan KPP Pratama Sidoarjo Utara, telah diolah kembali

Dari tabel di atas, terlihat bahwa penentuan target di setiap wilayah tidak sama, atau bukan merupakan persentase tertentu dari ketetapan pajak yang dimiliki setiap wilayah. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak dengan basis data yang cukup lengkap dan kuat, dan sifat objek pajaknya tidak mudah disembunyikan, tidak seperti pajak lain semisal Pajak Penghasilan atau pun Pajak Hotel. Karena itu, penetapan target sebaiknya mengacu pada potensi atau ketetapan pajak sesungguhnya, dengan acuan tingkat efektifitas tertentu. Dengan

mengacu pada kategori kemampuan efektifitas sebagaimana telah dibahas pada Bab 2, penentuan target untuk mencapai penerimaan “efektif” adalah di atas 90% dari ketetapan pajaknya.

Selanjutnya, dengan berdasarkan pada estimasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terutang sebagai penerimaan pajak daerah wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat saja, dan 90% dari pajak terutang (pencapaian pemungutan “efektif”), serta sebesar 86,61% dari pajak terutang sebagaimana kondisi efektifitas pemungutan yang terjadi pada tahun 2009, penulis mencoba mengestimasi struktur Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo sehingga dihasilkan tabel berikut. Namun estimasi dengan menggunakan 86,61% dari pajak terutang berdasarkan tingkat efektifitas yang terjadi pada tahun 2009, tidak disarankan karena bukan merupakan tingkat pemungutan yang termasuk kriteria “efektif”.

Tabel 4.9 Estimasi Struktur Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 (Rupiah)

No.	Jenis Pajak	Penerimaan Pajak		
		100% Pajak Terutang	90% Pajak Terutang	86,61% Pajak Terutang
1.	PBB Perdesaan dan Perkotaan	108.784.368.035,50	97.905.931.231,95	94.218.141.155,55
2.	Pajak Penerangan Jalan	105.595.380.482,77	105.595.380.482,77	105.595.380.482,77
3.	Pajak Restoran	8.332.720.550,00	8.332.720.550,00	8.332.720.550,00
4.	Pajak Reklame	4.976.239.307,00	4.976.239.307,00	4.976.239.307,00
5.	Pajak Hotel	1.109.496.925,00	1.109.496.925,00	1.109.496.925,00
6.	Pajak Parkir	3.113.511.300,00	3.113.511.300,00	3.113.511.300,00
7.	Pajak Hiburan	140.775.355,00	140.775.355,00	140.775.355,00
	Jumlah	232.052.491.955,27	221.174.055.151,72	217.486.265.075,32

Sumber: Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah Kab. Sidoarjo dan hasil perhitungan

Dari tabel di atas, tampak bahwa apabila Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah, dengan hanya menggunakan estimasi pajak terutang dari wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat saja, realisasi pajak maksimal atau 100% akan membuat Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi sumber penerimaan pajak daerah terbesar dibandingkan dengan pajak-pajak daerah lainnya. Sedangkan realisasi 90% maupun 86,61% pajak terutang, membuat Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah terbesar kedua bagi Kabupaten Sidoarjo, yaitu setelah Pajak Penerangan Jalan.

Dengan realisasi penerimaan pajak maksimal, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan akan memberi kontribusi 46,88% dari total pajak daerah. Sedangkan realisasi 90% pajak terutang memberi kontribusi 44,27% pada pajak daerah, dan realisasi 86,61% pajak terutang memberi kontribusi 43,32% dari total pajak daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah akan meningkatkan pajak daerah sebesar 88,25% dengan realisasi pajak maksimal atau 100%, dan sebesar 79,43% dengan realisasi pajak kategori “efektif” atau sebesar 90%. Sedangkan jika mengikuti tingkat efektifitas yang terjadi pada tahun 2009 atau realisasi sebesar 86,61% dari pajak terutang, kenaikan pajak daerah adalah sebesar 76,43%.

Dengan adanya pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berupa terealisainya keseluruhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terutang, realisasi 90% dari pajak terutang yang merupakan pemungutan “efektif”, dan realisasi sebesar 86,61% dari pajak terutang sebagaimana kondisi riil pada tahun 2009, struktur Pendapatan Asli Daerah akan berubah menjadi sebagaimana dimuat dalam tabel berikut. Namun estimasi dengan menggunakan realisasi 86,61% dari pajak terutang berdasarkan tingkat efektifitas yang terjadi pada tahun 2009, tidak disarankan karena bukan merupakan tingkat pemungutan yang termasuk kriteria “Efektif”.

Tabel 4.10 Perbandingan Struktur Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 (Rupiah)

Komponen PAD	Tanpa PBB	Dengan PBB (100% Potensi)	Dengan PBB (90% Potensi)	Dengan PBB (86,61% Potensi)
Pajak Daerah	123.268.123.919,77	232.052.491.955,27	221.174.055.151,72	217.486.265.075,32
Retribusi Daerah	43.491.131.245,00	43.491.131.245,00	43.491.131.245,00	43.491.131.245,00
Kekayaan Daerah yang Dipisahkan	8.695.672.428,30	8.695.672.428,30	8.695.672.428,30	8.695.672.428,30
Lain-Lain PAD yang Sah	109.205.783.963,02	109.205.783.963,02	109.205.783.963,02	109.205.783.963,02
Jumlah PAD	284.660.711.556,09	393.445.079.591,59	382.566.642.788,04	378.878.852.711,64

Sumber: LHP BPK RI, Laporan Realisasi Penerimaan Daerah Kab. Sidoarjo dan hasil perhitungan.

Dengan dijadikannya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah, dengan asumsi seluruh pajak terutang bisa direalisasikan, maka jumlah PAD Kabupaten Sidoarjo akan naik dari Rp284.660.711.556,09 menjadi Rp393.445.079.591,59, atau naik sebesar 38,22%. Sedangkan bila realisasi dari pajak terutang adalah “efektif” atau 90% dari pajak terutang, maka PAD Kabupaten Sidoarjo akan naik dari Rp284.660.711.556,09 menjadi Rp382.566.642.788,04, atau naik sebesar 34,39%. Sedangkan bila efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sama dengan kondisi tahun 2009, dimana efektifitas sebesar 86,61%, maka PAD Kabupaten Sidoarjo akan naik dari Rp284.660.711.556,09 menjadi Rp378.878.852.711,64, atau naik sebesar 33,10%. Namun estimasi dengan menggunakan 86,61% dari pajak terutang berdasarkan tingkat efektifitas yang terjadi pada tahun 2009, tidak disarankan karena bukan merupakan tingkat pemungutan yang termasuk kriteria “Efektif”.

Selanjutnya, dari estimasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terutang dengan tarif dan NJOPTKP yang direncanakan oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, penulis mencoba melihat pengaruh dari pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut terhadap struktur keuangan daerah Kabupaten Sidoarjo. Dengan sebelumnya mengurangkan Bagi Hasil dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berdasarkan proporsi realisasi pajak tersebut dari Total Pendapatan, untuk estimasi perubahan struktur

keuangan daerah dengan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah, maka hasilnya adalah sebagaimana dimuat dalam tabel di bawah ini:

Tabel 4.11 Perubahan Struktur Keuangan Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 dengan Pendaerahan PBB (Persen)

Keterangan	Tanpa PBB	Dengan PBB (100% Pajak Terutang)		Dengan PBB (90% Pajak Terutang)		Dengan PBB (86,61% Pajak Terutang)	
		Kontribusi	Kenaikan	Kontribusi	Kenaikan	Kontribusi	Kenaikan
Pajak Daerah thd PAD	43,30	58,98	15,68	57,81	14,51	57,40	14,10
Pajak Daerah thd Pendapatan	8,75	16,03	7,28	15,40	6,65	15,18	6,43
PAD thd Pendapatan	20,20	27,18	6,98	26,63	6,43	26,44	6,24

Sumber: Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun Anggaran 2009, telah diolah kembali, dan hasil perhitungan

Tabel 4.11 di atas menunjukkan bahwa dengan pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan yang memberi kewenangan kepada Kabupaten Sidoarjo dalam penentuan tarif dan pengelolaannya, akan memperkuat struktur keuangan daerah. Hal ini terlihat dari bila seluruh Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terutang dapat direalisasikan, walau hanya dari dua wilayah saja, maka kontribusi Pajak Daerah terhadap Pendapatan Daerah naik sebesar 7,28% yaitu dari 8,75% menjadi 16,03%. Begitu pula dengan kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap Pendapatan Daerah yang naik dari 20,20% menjadi 27,18% atau naik sebesar 6,98%.

Sedangkan apabila realisasi pajak terutang adalah pada kriteria “efektif” atau sebesar 90% dari pajak terutang, maka kontribusi Pajak Daerah terhadap Pendapatan Daerah naik sebesar 6,65% yaitu dari 8,75% menjadi 15,40%. Begitu pula dengan kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap Pendapatan Daerah yang naik dari 20,20% menjadi 26,63% atau naik sebesar 6,43%.

Selanjutnya bila realisasi pajak terutang adalah sebagaimana kondisi yang terjadi pada pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

sebagai pajak pusat tahun 2009 atau sebesar 86,61% dari ketetapan, maka kontribusi Pajak Daerah terhadap Pendapatan Daerah naik sebesar 6,43% yaitu dari 8,75% menjadi 15,18%. Begitu pula dengan kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap Pendapatan Daerah yang naik dari 20,20% menjadi 26,44% atau naik sebesar 6,24%. Namun estimasi dengan menggunakan realisasi 86,61% dari pajak terutang berdasarkan tingkat efektifitas yang terjadi pada tahun 2009, tidak disarankan karena bukan merupakan tingkat pemungutan yang termasuk kriteria “Efektif”.

Angka-angka ini bisa meningkat lagi dengan dimasukkannya kontribusi dari wilayah Sidoarjo Selatan, dan disertai dengan perbaikan sistem pendataan objek pajak terkait penentuan NJOP, karena pemerintah daerah lebih mengetahui kondisi daerahnya sehingga bisa menentukan NJOP dengan lebih tepat, yang disertai dengan upaya-upaya minimalisasi terjadinya tunggakan pajak.

4.5 Perbandingan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia dengan Negara Lain

Selain perhitungan efektifitas dan estimasi pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, tesis ini juga mencoba membuat perbandingan pengenaan pajak tanah di negara-negara lain, dengan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia, berdasarkan ketentuan UU PDRD Tahun 2009. Analisis perbandingan ini diambil dari uraian pada Bab 2, yang dirangkum dalam tabel di halaman berikut.

Tabel 4.12 Perbandingan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia dengan Negara Lain

Unsur Perpajakan	Taiwan	Jepang	Australia	Indonesia
Tingkat Pemerintahan	Propinsi (Provincial Taxes)	Kotamadya	Negara Bagian	Kabupaten/Kota
Dasar Pengenaan	Jumlah nilai tanah	Nilai taksiran layak pasar	Nilai tanah yang belum dibangun	Nilai jual objek pajak
Tarif Pajak	Terendah 1% dan tertinggi 5,5%	1,4% hingga 2,1%	Tarif progresif, nominal atau persentase tertentu pada suatu kisaran, dengan tambahan persentase tertentu. Tertinggi adalah 4% (Victoria)	Maksimal 0,3%
Nilai Tidak Kena Pajak	N/A	300 Yen tanah, 200.000 Yen bangunan, 1.500.000 Yen aset perusahaan	A.\$ 1000-hingga A.\$ 150.000, berbeda-beda di tiap negara bagian	Minimal Rp10.0000.000,00
Pengenaan Pajak Atas Tanah Kosong	Dikenakan pajak dua kali lipat	1,4% dari biaya tambahan terhadap tanah yang melebihi ukuran minimum	N/A	Sama dengan bukan tanah kosong

Berdasarkan perbandingan pada tabel 4.12 di atas, terlihat bahwa Taiwan, Jepang dan Australia memungut pajak tanah/bangunan di tingkat pemerintahan lokal. Jika dibandingkan dengan ketiga negara tersebut, maka penetapan tarif Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia relatif lebih rendah, karena di bawah satu persen. Negara lain menerapkan di atas satu persen, bahkan di Taiwan bisa mencapai 5%.

Jepang dan Australia juga melakukan penetapan batasan nilai tertentu yang tidak dikenakan pajak, sebagaimana halnya yang terjadi dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan di Indonesia.

Selanjutnya, baik Taiwan maupun Jepang melakukan pengenaan pajak tanah khusus atas tanah kosong. Taiwan bahkan menerapkan pengenaan pajak sebesar dua kali lipat. Pengenaan perlakuan khusus terhadap tanah kosong ini penting dilakukan karena bisa mendorong masyarakat pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut sehingga dapat mendorong pertumbuhan perekonomian, dan di sisi lain dapat mengurangi tindakan-tindakan spekulasi tanah.