



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" YOGYAKARTA
FAKULTAS EKONOMI

JL. SWK 104 (Lingkar Utara) Condongcatur, Yogyakarta 55283 Telp.FE.: 486255,487276
Prodi.EM. : 487275 Prodi.EP.: 487274 Prodi.EA.: 487273 Fax. (0274) 486255

SURAT TUGAS

Nomor : 192/UN62.FE/SGAS/X/2015

Dekan Fakultas Ekonomi UPN "Veteran" Yogyakarta memberikan tugas kepada :

1. Nama : Dr. Ardito Bhinadi, SE, M.Si
NIK : 2 7309 97 0146
Jabatan : Ketua Peneliti
(Dosen Prodi Ekonomi Pembangunan)
2. Nama : Asih Sri Winarti, SE, M.Si
NIK : 2 7409 99 0216 1
Jabatan : Anggota Peneliti
(Dosen Prodi Ekonomi Pembangunan)

Untuk :

- KESATU : Disamping Tugas Pokok yang dipangkunya, melakukan Penelitian yang bekerja sama dengan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman dengan judul "*Kajian Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman*";
- KEDUA : Melaksanakan tugas ini dengan seksama dan penuh rasa tanggungjawab;
- KETIGA : Surat Tugas ini berlaku sejak tanggal dikeluarkan.

Dikeluarkan di Yogyakarta
Pada tanggal 22 Oktober 2015



DEKAN
WAKIL DEKAN I

Drs. PURWIYANTA, M.Si
NIP.19641026 199203 1 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" YOGYAKARTA
FAKULTAS EKONOMI

Jl. SWK 104 (Lingkar Utara) Condongcatur, Yogyakarta 55283 Telp. FE: 486255, 487276
Prodi. EM: 487275 Prodi. EP: 487274 Prodi. EA: 487273 Fax. (0274) 486255

HALAMAN PENGESAHAN HASIL PENELITIAN

1. a. Judul Penelitian : Kajian Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman
- b. Bidang Ilmu : Ekonomi
2. Ketua Peneliti
 - a. Nama : Dr. Ardito Bhinadi, SE, M.Si
 - b. Jenis Kelamin : Laki-laki
 - c. NIK : 2 7309 97 0146 1
 - d. Jabatan Struktural : -
 - e. Jabatan Fungsional : Lektor
 - f. Fakultas/Prodi : Ekonomi/Ekonomi Pembangunan
3. Anggota Peneliti
 - a. Nama : Asih Sriwinarti, SE, M.Si
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. NIK : 2 7409 99 0216 1
 - d. Jabatan Struktural : Ketua Laboratorium MKPK Prodi Ekonomi Pembangunan
 - e. Jabatan Fungsional : Lektor
 - f. Fakultas/Prodi : Ekonomi/Ekonomi Pembangunan
4. Lokasi Penelitian : Kabupaten Sleman
5. Lama Penelitian : 3 bulan
6. Biaya yang diperlukan : Rp. 31.600.000,-
7. Sumber Dana : Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman

Yogyakarta, 30 Desember 2015

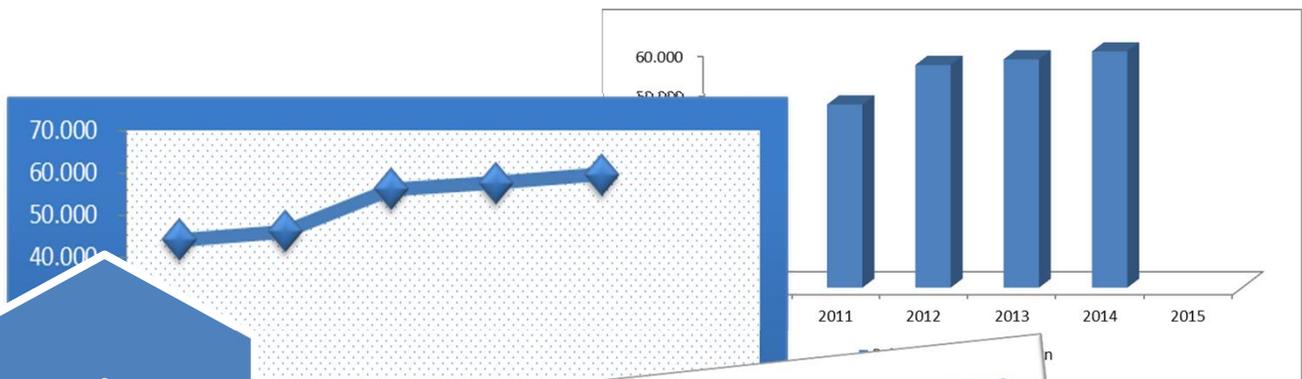
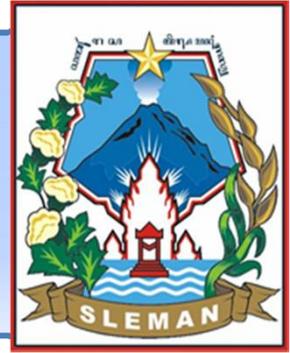


(Dr. Muafi, SE, M.Si)
NIK. 2 7104 99 0209 1

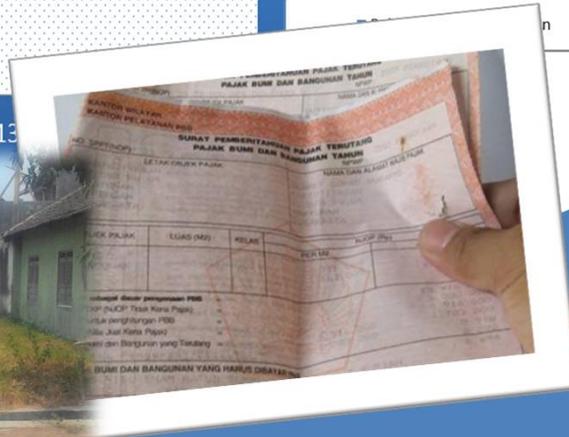
Ketua

(Dr. Ardito Bhinadi, SE, MSi)
NIK : 2 7309 97 0146 1

KAJIAN POTENSI PBB P2 DI KABUPATEN SLEMAN



2011 2012 2013



**DINAS PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN SLEMAN**

2015

KATA PENGANTAR
UPN “VETERAN” YOGYAKARTA

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Alloh SWT yang dengan limpahan rahmat dan hidayah-Nya memberi petunjuk dan kekuatan untuk menyelesaikan kajian “Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman”. Maksud dilaksanakannya kegiatan ini adalah untuk melakukan kajian potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman.

Tujuan dilakukannya kajian ini antara lain: 1) Menganalisis kontribusi dan pencapaian target PBB-P2 di Kabupaten Sleman; 2) Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab besarnya tunggakan pembayaran PBB-P2 di Kabupaten Sleman; 3) Menganalisis potensi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sleman.

Ucapan terimakasih kami sampaikan kepada pihak Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman yang telah memberi kepercayaan kepada kami untuk melakukan kajian ini. Ucapan terimakasih juga kami sampaikan kepada para responden yang telah berbagi informasi kepada kami. Mudah-mudahan hasil kajian ini membawa manfaat bagi banyak pihak. Kekurangan senantiasa ada di dalam setiap karya umat manusia, maka masukan dari banyak pihak akan membantu untuk menyempurnakan analisis hasil penelitian ini.

Yogyakarta, Desember 2015

Dr. Ardito Bhinadi, SE., M.Si

Asih Sriwinarti, SE., M.Si

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	iii
Daftar Tabel	v
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan	3
1.3 Maksud dan Tujuan Kegiatan	4
1.4 Manfaat Kegiatan	4
1.5 Ruang Lingkup Kegiatan	4
1.6 Metode Kajian	4
1.7 Keluaran/Output Kegiatan	5
BAB II KAJIAN TEORI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN	6
2.1 Dasar Hukum Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan	6
2.2 Definisi Pajak Bumi dan Bangunan	7
2.3 Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan	8
2.4 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan	9
2.5 Hak – hak yang Dimiliki oleh Wajib Pajak Bumi dan Bangunan	10
2.6 Sanksi Perpajakan Pajak Bumi dan Bangunan/PBB	11
BAB III ANALISIS POTENSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SLEMAN	12
3.1 Kontribusi dan Pencapaian Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	12
3.2 Tunggalan Pembayaran PBB-P2 di Kabupaten Sleman	14
3.3 Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman	17
3.4 Optimalisasi Penerimaan PBB	20
BAB IV PENUTUP	26
4.1 Kesimpulan	26
4.2 Rekomendasi	27

DAFTAR PUSTAKA.....

29

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Penerimaan PBB Kabupaten Sleman Tahun 2010-2015	12
Tabel 3.2	Pertumbuhan Penerimaan PBB Kabupaten Sleman Tahun 2010-2015	13
Tabel 3.3	Pencapaian Target Penerimaan PBB Kabupaten Sleman Tahun 2010-2015	14
Tabel 3.4	Ketetapan Pajak dan Realisasi PBB-P2 Seluruh Kecamatan di Kabupaten Sleman Tahun 2013	15
Tabel 3.5	Tunggakan PBB Kabupaten Sleman Tahun 2010-2014	16
Tabel 3.6	Jumlah Penunggak PBB-P2 di Kabupaten Sleman Tahun 2015	16
Tabel 3.7	Ketetapan Pajak dan SPT di Kabupaten Sleman Tahun 2010-2015	18
Tabel 3.8	Perbandingan Harga Tanah, Penggolongan NJOP dan Rasio Harga Tanah dengan Penggolongan NJOP per Kecamatan di Kabupaten Sleman	19
Tabel 3.9	Perbandingan Harga Tanah, NJOP dan PDRB per Kapita Per Kecamatan di Kabupaten Sleman	21
Tabel 3.10	Nilai Rata-Rata Harga Material dan Jasa di Kabupaten Sleman Tahun 2010 – 2015	23
Tabel 3.11	Simulasi Usulan Kenaikan Penetapan NJOP Maksimum	25

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan nasional, Indonesia menganut asas desentralisasi dengan memberikan kesempatan kepada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan otonomi daerah. Otonomi Daerah menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 adalah hak, wewenang, serta kewajiban daerah otonom untuk mengatur serta mengurus sendiri urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adisasmita (2010) menjelaskan bahwa otonomi daerah merupakan kewenangan bagi kepala daerah untuk mengurus sendiri rumah tangganya. Kewenangan yang dimaksud dapat berupa pengelolaan keuangan yang sumbernya berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), dana perimbangan, pinjaman daerah, dan penerimaan lain-lain yang sah (Bratakusumah dan Solihin, 2001). Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber keuangan daerah yang digali dari dalam wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan asli daerah lain-lain yang sah.

Salah satu penerimaan daerah adalah pajak. Pajak sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sumber-sumber penerimaan pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Parkir, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau

memperoleh manfaat dari padanya. Dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah diberikan kewenangan tambahan dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dari pusat menjadi pajak daerah kabupaten/kota. Paling lambat 31 Desember 2013 daerah harus melaksanakan peralihan pengelolaan pajak dimaksud. Untuk menindaklanjuti ketentuan UU No.28/2009 maka terbitlah Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai Pajak Daerah.

Transisi pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah oleh Pemerintah Kabupaten Sleman dimulai dari tahun 2009 hingga tahun 2012 dan lahirnya Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan regulasi yang sangat penting dalam tahapan pengalihan pajak PBB-P2. Peraturan Daerah tersebut selanjutnya digunakan sebagai landasan pelaksanaan pendaerahan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sehingga tahun 2013 seluruh mekanisme pemungutan pajak PBB-P2 telah dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman.

Pemberian kewenangan di atas tentu akan menunjang bagi bertambahnya PAD sebagai modal dalam pembangunan daerah guna mewujudkan masyarakat yang lebih sejahtera, karena hasil penerimaan PBB-P2 yang dulu dibagi dengan pemerintah Pusat dan Propinsi akan menjadi hak Pemerintah Kabupaten Sleman. Namun demikian pelaksanaan dari kewenangan ini tentunya juga akan banyak mengalami kendala baik ditingkat kabupaten, kecamatan, desa hingga tingkat padukuhan.

Berdasarkan data, pada tahun 2013 yang merupakan tahun pertama Pemda Sleman melakukan pengelolaan PBB-P2, nilai pokok ketetapan PBB-P2 sebesar Rp. 73,219 Miliar dengan jumlah SPPT sebanyak 594.324 lembar. Sementara pada tahun 2014, jumlah SPPT PBB-P2 di Kabupaten Sleman meningkat menjadi 597.336 lembar dengan nilai pokok ketetapan sebesar Rp. 74,842 Miliar. Pada tahun 2015 SPPT PBB-P2 di Kabupaten Sleman berjumlah 600.491 lembar dengan pokok ketetapan sebesar Rp. 74,210 miliar. Dari nilai ketetapan tersebut, selama lima tahun terakhir dari tahun 2010-2014 rata-rata hanya terealisasi sebanyak 80 persen.

Bahkan berdasarkan data pada tahun 2015, jumlah wajib pajak yang menunggak sebanyak 148.331 orang dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 15,98 miliar atau hampir 20 persen. Besarnya tunggakan yang terjadi tentu akan berpengaruh terhadap efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengingat pajak merupakan salah satu sumber penerimaan terbesar bagi Kabupaten Sleman. Perlu upaya dan strategi tertentu dari pemerintah daerah untuk mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam penetapan nilai pokok, hingga tahun 2015, Pemda Sleman tidak menaikkan NJOP dan juga tidak menaikkan NJOPTKP. Adanya kenaikan nilai pokok ditetapkan dikarenakan adanya kegiatan pendataan obyek pajak di kawasan berkembang, adanya perubahan data obyek pajak yang semula tanah kosong tanpa bangunan menjadi obyek bangunan dan adanya tambahan obyek baru baik karena pemecahan atau pendaftaran obyek pajak yang belum terdaftar. Besarnya pajak bumi dan bangunan yang selama ini dibayar oleh wajib pajak masih ditentukan berdasarkan harga tanah (NJOP) yang masih lama. Padahal seiring dengan berjalannya waktu, harga riil tanah di wilayah Kabupaten Sleman terus mengalami peningkatan. Perlu upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 dengan menyesuaikan NJOP dan juga NJOPTKP dengan harga riil tanah pada saat ini sehingga potensi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sleman bisa ditingkatkan.

Melihat kondisi di atas maka diperlukan suatu kajian untuk melihat permasalahan terkait banyaknya wajib pajak yang menunggak dalam membayar PBB-P2 dan juga untuk melihat potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman yang telah disesuaikan dengan harga riil tanah di Kabupaten Sleman pada saat ini.

1.2. Permasalahan

Permasalahan dalam kajian ini adalah belum optimalnya penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sleman karena masih banyaknya wajib pajak yang menunggak. Disamping itu belum optimalnya penerimaan PBB-P2 disebabkan karena NJOP yang dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak tidak sesuai dengan harga pasar sehingga akan terjadi kehilangan potensi penerimaan yang lebih besar.

1.3. Maksud dan Tujuan

Maksud dilaksanakannya kegiatan ini adalah untuk melakukan kajian potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman.

Tujuan kegiatan ini adalah:

- a. Menganalisis kontribusi dan pencapaian target PBB-P2 di Kabupaten Sleman.
- b. Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab besarnya tunggakan pembayaran PBB-P2 di Kabupaten Sleman
- c. Menganalisis potensi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sleman.

1.4. Manfaat Kegiatan

Manfaat yang hendak dicapai dalam pelaksanaan kegiatan ini sebagai berikut:

- a. terdapatnya hasil kajian dan masukan terkait peningkatan pendapatan daerah yang berasal dari Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dalam pengambilan kebijakan terkait upaya optimalisasi Penerimaan Daerah

1.5. Ruang Lingkup Kegiatan

Ruang lingkup kegiatan ini sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi relevansi dan implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Sleman dalam Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Mengidentifikasi permasalahan dilapangan mengenai pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sleman.
- c. Mengidentifikasi potensi permasalahan yang mungkin muncul dalam pengelolaan PBB Kabupaten Sleman.
- d. Menganalisis Potensi Penerimaan PBB Kabupaten Sleman.

1.6. Metode Kajian

Data yang digunakan dalam kajian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui survei sampel per wilayah untuk perbandingan NJOP dan nilai pasar. Metode pengambilan sampelnya menggunakan *purposive sampling*. Sementara data sekunder yang berupa: nilai pembayaran PBB,

NJOP saat ini, NJOPTKP, jumlah wajib pajak, pendapatan per kapita diperoleh dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman dan sumber-sumber lain yang terkait.

1.7. Keluaran/Output Kegiatan

Hasil dari kegiatan ini adalah tersusunnya dokumen yang berisi tentang identifikasi potensi dan strategi peningkatan penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Sleman.

BAB II

KAJIAN TEORI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

2.1. Dasar Hukum Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan oleh pemerintah kepada wajib pajak atas kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang ada di atasnya yang nilainya di atas Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) (Suprianto: 2011). Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Tahapan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.07/2010 serta Permendagri Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan PBB P2) sebagai Pajak Daerah.

Transisi pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah oleh Pemerintah Kabupaten Sleman dimulai dari tahun 2009 hingga tahun 2012 dan lahirnya Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan regulasi yang sangat penting dalam tahapan pengalihan pajak PBB P2. Peraturan Daerah tersebut selanjutnya digunakan sebagai landasan pelaksanaan pendaerahan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sehingga tahun 2013 seluruh mekanisme pemungutan pajak PBB-P2 telah dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman.

Dengan lahirnya Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pemerintah Kabupaten Sleman kemudian memproses regulasi dibawahnya melalui beberapa peraturan berikut ini.

1. Peraturan Bupati Sleman No. 44 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pembayaran dan Penyetoran PBB P2 Tanggal 31 Oktober 2012 berlaku 1 Januari 2013.
2. Peraturan Bupati Sleman No. 45 Tahun 2012 tentang Tata Cara Penerbitan dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) PBB P2 tanggal 31 Oktober 2012, berlaku 1 Januari 2013

3. Peraturan Bupati Sleman No. 46 Tahun 2012 tentang Keberatan atas Pengenaan PBB P2 tanggal 31 Oktober 2012, berlaku 1 Januari 2013
4. Peraturan Bupati Sleman No. 47 Tahun 2012 tentang Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan PBB P2 tanggal 31 Oktober 2012, berlaku 1 Januari 2013.
5. Peraturan Bupati Sleman No. 50 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan PBB P2, tanggal 8 Nopember 2013.

2.2. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak menurut Pasal 1 angka 1 UU No 6 Tahun 1983 sebagaimana telah disempurnakan terakhir dengan UU No.28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan tata cara peRpajakan adalah "*kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*". Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro SH, pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut kemudian dikoreksi menjadi berbunyi sebagai berikut: Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan suRp.lusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman.

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang

lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya. 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.

Menurut Suandy (2002: 64) dalam bukunya yang berjudul "Hukum Pajak" menyatakan bahwa "Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan obyek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak". Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan.

2.3. Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

- a. **Bumi** adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.
- b. **Bangunan** adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Yang termasuk pengertian bangunan adalah: jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut; jalan TOL; kolam renang; pagar mewah; tempat olah raga; galangan kapal, dermaga; taman mewah.

Menurut pendapat Tjahjono dan Husein (2000: 482) dalam bukunya yang berjudul "PeRpajakan" mengatakan bahwa obyek PBB yang dikecualikan dari pengenaan PBB adalah obyek pajak yang:

- 1) digunakan semata – mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak di maksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti; masjid, rumah sakit, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain;
- 2) digunakan untuk kuburan;

- 3) digunakan sebagai tempat penyimpanan peninggalan purbakala;
- 4) merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan lain-lain;
- 5) dimiliki oleh Perwakilan Diplomatik berdasarkan asas timbal balik dan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan (Waluyo, 2002:418). Subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, yang meliputi antara lain pemilik, penghuni, pengontrak, pemakai dan penyewa (Tjahjono dan Husein, 2000: 480).

Subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata:

- a. mempunyai hak atas bumi/tanah, dan/atau;
- b. memperoleh manfaat atas bumi/tanah dan/atau;
- c. memiliki, menguasai atas bangunan dan/atau;
- d. memperoleh manfaat atas bangunan.

2.4. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat diuraikan berikut ini.

- a. Adanya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau nilai objek pajak pengganti.
- b. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap 3 (tiga) tahun sekali, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun dengan perkembangan daerahnya.
- c. Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Kena Pajak.
- d. Besarnya persentase Nilai jual Kena Pajak ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Besarnya NJKP dapat diuraikan berikut ini.

- a. Objek pajak perkebunan adalah 40%.
- b. Objek pajak kehutanan adalah 40%.
- c. Objek pajak pertambangan adalah 20%.
- d. Apabila NJOPnya < Rp. 1000.000.000,- adalah 40%.
- e. Apabila NJOPnya > Rp. 1000.000.000,- adalah 20%.

Rumus perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan = Tarif x NJKP

Contoh :

- a. Jika NJKP = 40% x (NJOP – NJOPTKP) maka besarnya Pajak Bumi dan Bangunan
= 0,5% x 40% x (NJOP – NJOPTKP)
= 0,2% x (NJOP – NJOPTKP)
- b. Jika NJKP = 20% x (NJOP – NJOPTKP) maka besarnya Pajak Bumi dan Bangunan
= 0,5% x 20% x (NJOP – NJOPTKP)
= 0,1% x (NJOP – NJOPTKP)

Tarif pajak yang dikenakan atas obyek pajak adalah sebesar 0,5% dan jenis tarif ini disebut sebagai Tarif tunggal yang berlaku terhadap obyek pajak jenis apapun di seluruh wilayah Indonesia. Tarif efektif Pajak Bumi dan Bangunan adalah 0,1% untuk objek yang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) kurang dari 1 milyar dan 0,2% untuk objek yang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sama dan di atas 1 milyar.

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. dengan ketentuan sebagai berikut: setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu Tahun Pajak; apabila wajib pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek Pajak lainnya.

2.5. Hak-Hak yang Dimiliki Oleh Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Jika wajib pajak tidak sanggup/tidak mampu membayar PBB dengan alasan seperti tidak mampu, dan lain sebagainya dapat memohon pengurangan ke KPBB atau KPP Pratama. Surat permohonan pengurangan Pajak disampaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak diterima SPPT PBB. Jika dalam 3 (tiga) bulan sejak

permohonan pengurangan diterima belum ada jawaban, maka permohonan wajib pajak dianggap diterima/dikabulkan. Permohonan pengurangan pajak bumi dan bangunan tidak mengurangi atau menunda waktu pembayaran atau pelunasan PBB.

Bila menurut wajib pajak ada yang tidak sesuai antara data seperti NJOP, luas tanah dan atau bangunan pada SPPT yang diterimanya, maka dapat mengajukan keberatan ke KP PBB atau KPP Pratama. Surat pengajuan atas keberatan wajib pajak atas SPPT yang diterima paling lambat diajukan 3 (tiga) bulan sejak SPPT PBB diterima WP. KPBB/KPP Pratama memiliki batas waktu 12 bulan atas keberatan wajib pajak atas SPPT yang diterima. Jika dalam tempo 12 bulan tidak ada jawaban maka keberatan WP dianggap diterima/dikabulkan.

2.6. Sanksi Perpajakan Pajak Bumi dan Bangunan/PBB

Apabila wajib pajak PBB tidak melunasi pembayaran PBB sesuai dengan batas waktu yang telah ditetapkan maka wajib pajak dapat dikenai sanksi denda administrasi sebesar 2% perbulan maksimal selama 24 bulan berturut-turut atau total denda administrasi sebesar 48%. Media pemberitahuan pajak yang terutang melewati batas waktu yang telah ditetapkan adalah dengan Surat Tagihan Pajak (STP). Jika dalam waktu 30 hari setelah STP terbit belum ada pembayaran dari WP, maka dapat diterbitkan Surat Paksa (SP) sesuai dengan pasal 13.

BAB III
ANALISIS POTENSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SLEMAN

3.1. Kontribusi dan Pencapaian Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Pendapatan Asli Pajak Daerah (PAD) Kabupaten Sleman terus mengalami peningkatan selama lima tahun terakhir. Berdasarkan data, Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2010 sebesar Rp. 163.442.921.919,77 naik 250,79 persen pada tahun 2014 menjadi Rp. 573.343.496.413,11. Sampai dengan bulan November tahun 2015, PAD Kabupaten Sleman telah mencapai nilai sebesar Rp. 413.947.556.866,5. Salah satu faktor penyebab meningkatnya PAD adalah kenaikan penerimaan dari sisi pajak. Tercatat Penerimaan Pajak Daerah (PD) di Kabupaten Sleman pada tahun 2010 sebesar Rp. 80.611.542.955,52 naik menjadi Rp. 326.033.995.236,66 pada tahun 2014 (selengkapnya lihat tabel 3.1), dan pada bulan November tahun 2015 penerimaan Pajak Daerah Kabupaten sleman telah mencapai nilai sebesar Rp. 229.827.677.801,35. Salah satu sumber penerimaan pajak daerah di Kabupaten Sleman adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Berdasar Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah diberikan kewenangan tambahan dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dari pusat menjadi pajak daerah kabupaten/kota. Sehingga mulai tahun 2013 Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman telah melakukan kewenangan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Tabel 3.1. Penerimaan PBB Kabupaten Sleman Tahun 2010-2015

Tahun	PBB (Rp Miliar)	Pajak Daerah (Rp)	PAD (Rp)	Kontribusi (%)	
				PD	PAD
2010	44,15	80.611.542.955,52	163.442.921.919,77	54,77	27,01
2011	46,21	142.698.407.280,12	227.108.171.114,47	32,38	20,35
2012	56,192	177.835.870.150,47	301.069.539.284,13	31,59	18,66
2013	57,609	281.385.141.226,77	456.026.490.587,83	20,47	12,63
2014	59,617	326.033.995.236,66	573.343.496.413,11	18,29	10,40
2015	34,941*	229.827.677.801,35*	413.947.556.866,5*	17,38	9,65

Sumber: Dispenda Sleman dan olah data

*Data s/d November 2015

Kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) terhadap pajak daerah (PD) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) cenderung mengalami penurunan dari tahun 2010 – 2014. Pada tahun 2010, kontribusi PBB-P2 sebesar 54,77 persen terhadap Pajak Daerah, turun menjadi 18,29 persen pada tahun 2014. Sementara kontribusi PBB-P2 terhadap PAD pada tahun 2010 sebesar 27,01 persen, turun menjadi 10,40 persen pada tahun 2015. Pada tahun 2015, sampai dengan bulan November, PBB telah memberikan kontribusi terhadap penerimaan Pajak Daerah dan PAD Kabupaten Sleman masing-masing sebesar 17,38 persen dan 9,65 persen.

Tabel 3.2. Pertumbuhan Penerimaan PBB Kabupaten Sleman Tahun 2010-2015

Tahun	Penerimaan PBB (Miliar Rp)	Perubahan (Miliar Rp)	Pertumbuhan (%)
2010	44,15	3,27	7,80
2011	46,21	2,06	4,67
2012	56,192	9,98	21,60
2013	57,609	1,41	2,52
2014	59,617	2,01	3,49
2015	34,941*	-	-

Sumber: Dispenda Sleman dan olah data

*Data s/d November 2015

Menurunnya kontribusi PBB-P2 terhadap Pajak Daerah dan PAD selama lima tahun terakhir disebabkan karena pertumbuhan penerimaan PBB-P2 juga cenderung mengalami penurunan. Pada tahun 2010, penerimaan PBB-P2 tumbuh sebesar 7,80 persen, turun menjadi 4,67 persen pada tahun 2011 dan pada tahun 2012 naik cukup signifikan sebesar 21,60 persen. Pada tahun 2013, yang merupakan tahun pertama transisi pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman, pertumbuhan penerimaan PBB-P2 turun dibandingkan tahun sebelumnya, yakni hanya tumbuh sebesar 2,52 persen. Namun demikian, pada tahun 2014, pertumbuhan penerimaan PBB-P2 kembali mengalami sedikit peningkatan yaitu tumbuh sebesar 3,49 persen.

Tabel 3.3. Pencapaian Target Penerimaan PBB Kabupaten Sleman Tahun 2010-2015

Tahun	Ketetapan Pajak (Rp Miliar)	Target (Rp miliar)	Realisasi (Rp miliar)	Pencapaian Target (%)	Realisasi/Ketetapan (%)
2010	58,36	39,99	44,15	110,40	75,65
2011	57,38	41,67	46,21	110,90	80,53
2012	68,67	46,31	56,192	104,06	81,83
2013	73,21	45,00	57,6	128,00	78,67
2014	74,83	53,00	59,617	112,26	79,67
2015	74,21	60,00	34,941*	58,23*	47,08*

Sumber: Dispenda Sleman dan olah data

*Data s/d November 2015

Meskipun dari segi pertumbuhannya cenderung mengalami penurunan, akan tetapi jika dilihat dari tingkat pencapaian target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman sangat tinggi karena realisasi selalu melampaui target. Tingkat pencapaian target Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksudkan di sini adalah seberapa jauh tercapainya target Pajak Bumi dan Bangunan yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Kabupaten Sleman dengan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Tercatat pada tahun 2013, dimana Pemda Sleman mulai mengelola sendiri PBB-P2, target penerimaan PBB-P2 sebesar Rp. 45 miliar dan realisasinya sebesar Rp. 57,6 miliar (128%). Banyak hal yang telah dilakukan oleh Pemda Sleman untuk mencapai target pemungutan PBB-P2, diantaranya adalah menerbitkan surat himbuan untuk membayar dan melaporkan pajak yang dikirim ke Wajib Pajak melalui pos dan melakukan penyuluhan – penyuluhan secara langsung maupun tidak langsung dengan cara bertatap muka langsung, iklan, brosur, spanduk, surat kabar, majalah, media elektronik (televisi dan radio) dan website.

3.2. Tunggakan Pembayaran PBB-P2 di Kabupaten Sleman

Meskipun dari tahun ke tahun realisasi penerimaan PBB-P2 selalu melampaui target, namun realisasi penerimaan PBB-P2 masih di bawah nilai ketetapan pajak. Jika dirata-rata, dari tahun 2010 sampai dengan 2014 hampir 20 persen dari ketetapan PBB-P2 di Sleman tidak tercapai. Pada masa transisi yaitu tahun 2013, besarnya ketetapan pajak adalah Rp. 73,21 miliar dan hanya terealisasi sebesar Rp.

57,6 miliar (78,67%), sementara pada tahun 2014, realisasi penerimaan PBB-P2 hanya 79,67 persen dari ketetapan pajak pada tahun tersebut. Kecamatan Depok merupakan salah satu Kecamatan dengan ketetapan pajak tertinggi di Kabupaten Sleman pada tahun 2013 yaitu sebesar Rp. 26.906.885.412. Dari ketetapan pajak tersebut hanya terealisasi sebesar Rp. 18.367.834.020 atau 68,26%. Sementara ketetapan pajak PBB-P2 Kecamatan Mlati menempati urutan kedua dengan realisasi sebesar 71,76% dari ketetapan pajak. Kecamatan Turi adalah salah satu kecamatan dengan ketetapan pajak PBB-P2 yang tidak terlalu besar yaitu Rp. 1.707.281.264, namun dari ketetapan pajak tersebut 91,15% telah terealisasi. Kecamatan Moyudan merupakan salah satu kecamatan dengan realisasi penerimaan PBB-P2 terendah yaitu hanya 65,33% dari potensi.

Tabel 3.4. Ketetapan Pajak dan Realisasi PBB-P2 Seluruh Kecamatan di Kabupaten Sleman Tahun 2013

No.	Kecamatan	Ketetapan Pajak (Rp)	Realisasi (Rp)	%
1	Moyudan	5.555.313.387	3.629.509.311	65,33
2	Minggir	2.204.729.859	1.476.142.110	66,95
3	Seyegan	740.045.254	577.863.996	78,08
4	Godean	926.603.011	686.984.679	74,14
5	Gamping	810.175.248	701.884.581	86,63
6	Mlati	8.672.274.685	6.222.972.975	71,76
7	Depok	26.906.885.412	18.367.834.020	68,26
8	Berbah	1.313.388.589	908.998.518	69,21
9	Prambanan	891.450.832	775.643.643	87,01
10	Kalasan	3.649.012.042	2.577.371.792	70,63
11	Ngemplak	2.839.583.110	2.073.726.495	73,03
12	Ngaglik	8.278.923.407	5.859.158.881	70,77
13	Sleman	3.530.434.964	2.960.395.050	83,85
14	Tempel	1.707.281.264	1.310.510.333	76,76
15	Turi	1.004.217.392	915.331.151	91,15
16	Pakem	1.456.250.863	1.239.426.074	85,11
17	Cangkringan	608.540.222	554.408.537	91,10

Sumber Data: Dipenda Kab. Sleman tahun 2013

Banyak faktor yang menyebabkan besarnya realisasi penerimaan pajak tidak bisa memenuhi nilai ketetapan pajak yang telah ditentukan. Faktor-faktor tersebut antara lain penyuluhan, faktor pengawasan, faktor koordinasi dan kerjasama.

Adapun faktor penghambat, yaitu faktor sarana dan prasarana, faktor domisili atau tempat tinggal wajib pajak, dan faktor penyampaian SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Ketidapkahaman wajib pajak terhadap berbagai ketentuan yang ada menjadikan wajib pajak memilih untuk tidak mempunyai NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dikarenakan wajib pajak tidak memahami terhadap arti dari pajak dalam membiayai pembangunan.

Tabel 3.5. Tunggakan PBB Kabupaten Sleman Tahun 2010-2014

Tahun	Jumlah Tunggakan (Rp miliar)
2010	14,21
2011	11,17
2012	12,478
2013	15,61
2014	15,213
2015	15,98*

Sumber: Dispenda Sleman dan olah data
*Data s/d November 2015

Tabel 3.6. Jumlah Penunggak PBB-P2 di Kabupaten Sleman Tahun 2015

No.	Kecamatan	Jumlah SPT	Jumlah Penunggak PBB	% Penunggak
1	Moyudan	35.617	5.724	3,86
2	Minggir	33.292	6.545	4,41
3	Seyegan	35.049	4.263	2,87
4	Godean	40.543	10.562	7,12
5	Gamping	42.739	16.478	11,11
6	Mlati	40.462	13.391	9,03
7	Depok	45.859	19.485	13,14
8	Berbah	26.720	7.074	4,77
9	Prambanan	28.859	5.025	3,39
10	Kalasan	43.171	11.894	8,02
11	Ngemplak	35.989	8.613	5,81
12	Ngaglik	47.187	14.687	9,90
13	Sleman	34.877	8.203	5,53
14	Tempel	33.697	8.079	5,45
15	Turi	29.714	3.468	2,34
16	Pakem	26.424	4.097	2,76
17	Cangkringan	22.626	743	0,50
	Sleman	602.825	148.331	100,00

Sumber : Dispenda Sleman dan olah data

Jumlah tunggakan PBB-P2 di Kabupaten Sleman pada tahun 2014 cenderung menurun dibanding tahun sebelumnya, namun angka tunggakan ini masih cukup besar dengan rata-rata sebesar 13,74 miliar per tahunnya selama lima tahun dari 2010-2014. Bahkan sampai dengan bulan November, pada tahun 2015 ini tunggakan PBB masih mencapai nilai sebesar Rp. 15,98 miliar. Berdasarkan data, pada tahun 2015 jumlah penunggak PBB terbesar adalah di Kecamatan Depok sebanyak 19.485 wajib pajak, Kecamatan Gamping (16.478) dan Kecamatan Ngaglik (14.687). Selengkapnya lihat Tabel 3.6.

Berdasarkan hasil survei, 62,96% responden menjawab bahwa **penyebab utama tunggakan pembayaran pajak** adalah karena adanya kesalahan administrasi. Penyebab lainnya adalah tidak adanya kemauan (22%) dan kemampuan membayar pajak (7,41%) serta ketidaktertiban aparat (7,41%).

Kesalahan administrasi meliputi: alamat tidak terdeteksi; belum menerima SPT; alamat obyek pajak dan wajib pajak berbeda; nama yang tertera di SPPT berbeda dengan pemilik; dan tanah sedang dalam proses dibagi atau sudah diwariskan. Ketidakmauan membayar merupakan bukti masih rendahnya kualitas wajib pajak. Ketidakmauan itu terwujud dalam keengganan untuk mengurus administrasi perijinan dan merasa berat jika ditagih. Ketidakmampuan responden disebabkan belum adanya uang untuk membayar pajak. Ketidaktertiban aparat pemerintahan desa/dusun dilaporkan oleh masyarakat yang merasa sudah membayar. Belum disetornya penerimaan PBB-P2 diakibatkan dari ketidaktertiban aparat dusun/desa dalam menyetorkan penerimaan PBB-P2. Ditemukan dalam survei bahwa masyarakat mengaku sudah membayar lewat aparat dusun/desa, namun uang setoran tersebut belum diberikan pada Dinas Pendapatan Daerah.

3.3. Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Sleman

Berdasarkan data, nilai pokok ketetapan penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sleman terus mengalami peningkatan selama lima tahun terakhir dari tahun 2010-2014. Berdasarkan data, pada tahun 2010, nilai ketetapan pajak di Kabupaten Sleman sebesar Rp. 59.985.433.302 dengan SPT sebanyak 583.656 lembar. Pada masa transisi, yaitu tahun 2013, jumlah ketetapan pajak naik menjadi Rp..

73.219.224.027 dengan SPT sebanyak 594.324 lembar. Sementara pada tahun 2014 jumlah SPT sebanyak 597.336 lembar dengan nilai ketetapan sebesar Rp. 74.842.375.803. Sementara pada tahun 2015, ketetapan pajak sebesar Rp. 74.210.483.115, turun dibanding tahun 2014, dengan SPT sebanyak 600.491. Penetapan tahun 2014, Pemda Sleman tidak menaikkan NJOP, dan juga tidak menaikkan NJOPTKP, adanya kenaikan nilai pokok ketetapan dikarenakan adanya kegiatan pendataan obyek pajak di kawasan berkembang, adanya perubahan data obyek pajak yang semula tanah kosong tanpa bangunan menjadi obyek bangunan dan adanya tambahan obyek baru baik karena pemecahan atau pendaftaran obyek pajak yang belum terdaftar.

Tabel 3.7. Ketetapan Pajak dan SPT di Kabupaten Sleman Tahun 2010-2015

Tahun	Ketetapan Pajak	SPT
2010	59.985.433.302	583.656
2011	61.027.877.616	584.074
2012	68.679.043.805	592.279
2013	73.219.224.027	594.324
2014	74.842.375.803	597.336
2015*	74.210.483.115	600.491

Sumber: Dispenda Sleman dan olah data
*Data s/d November 2015

Salah satu dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Besarnya NJKP salah satunya ditentukan oleh NJOP. Bila NJOP-nya kurang dari Rp. 1.000.000.000,- maka besarnya NJKP adalah 40% dan jika NJOP-nya lebih dari Rp. 1.000.000.000,- maka besarnya NJKP adalah 20%. Jadi besar kecilnya PBB-P2 ditentukan oleh besarnya NJOP.

Berdasarkan hasil survei, harga rata-rata riil tanah per meter persegi tertinggi adalah di Kecamatan Mlati sebesar Rp. 18.000.000, disusul Kecamatan Depok Rp. 15.000.000 dan Kecamatan Ngaglik Rp. 10.000.000. Harga terendah adalah di Kecamatan Seyegan dengan nilai tanah sebesar Rp.. 200.000 per meter persegi (lihat Tabel 3.8). Selanjutnya, rata-rata NJOP terbesar adalah di Kecamatan Depok, Gamping dan Mlati. NJOP maksimal di Kecamatan Depok adalah Rp. 1.341.000 sementara di Kecamatan Gamping adalah Rp. 1.342.000 dan Kecamatan Mlati adalah

sebesar Rp. 2.091.000. NJOP maksimal terendah adalah di Kecamatan Cangkringan dengan nilai Rp. 73.000 (lihat Tabel 3.8).

Berdasarkan rasio perbandingan harga tanah dengan NJOP maksimal, empat Kecamatan di Kabupaten Sleman memiliki nilai rasio di atas 10 kali, yaitu Kecamatan Seyegan (13,16), Depok (11,19), Minggir (10,99), dan Kecamatan Moyudan (10,56). Sedangkan delapan kecamatan memiliki rasio kurang dari 5 (lima) kali yaitu Kecamatan Tempel (1,76), Kalasan (2,18), Gamping (2,24), Pakem (2,27), Turi (3,87), Sleman (3,52), Ngemplak (4,81), Prambanan (4,88).

Terdapat perbedaan yang cukup besar antara NJOP dengan harga riil tanah pada saat ini. Di Kecamatan Depok, selisih antara NJOP dengan harga riil adalah 11 kali lipat nilai NJOP. Jika besarnya NJOP disesuaikan dengan harga riil saat ini maka potensi Penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sleman akan semakin besar.

Tabel 3.8. Perbandingan Harga Tanah, Penggolongan NJOP dan Rasio Harga Tanah dengan Penggolongan NJOP per Kecamatan di Kabupaten Sleman

No.	Kecamatan	Survei Harga Tanah	NJOP*	Rasio**
1	Moyudan	400.000 sd 1.500.000	142.000	10,56
2	Minggir	250.000 sd 1.000.000	91.000	10,99
3	Seyegan	200.000 sd 1.500.000	114.000	13,16
4	Godean	1.000.000 sd 6.000.000	977.000	6,14
5	Gamping	1.000.000 sd 3.000.000	1.342.000	2,24
6	Mlati	1.500.000 sd 18.000.000	2.091.000	8,61
7	Depok	2.000.000 sd 15.000.000	1.341.000	11,19
8	Berbah	730.000 sd 1.500.000	178.000	8,43
9	Prambanan	900.000 sd 2.080.000	426.000	4,88
10	Kalasan	700.000 sd 1.250.000	573.000	2,18
11	Ngemplak	3.200.000 sd 4.700.000	977.000	4,81
12	Ngaglik	1.000.000 sd 10.000.000	1.934.000	5,17
13	Sleman	300.000 sd 1.500.000	426.000	3,52
14	Tempel	500.000 sd 750.000	426.000	1,76
15	Turi	400.000 sd 550.000	142.000	3,87
16	Pakem	575.000 sd 1.300.000	573.000	2,27
17	Cangkringan	325.000 sd 400.000	73.000	5,48

Sumber Data: Dipenda Kab. Sleman tahun 2015, hasil survei dan olah data.

*berdasarkan penggolongan NJOP Maksimal

**survei harga tanah/Penggolongan NJOP maksimal

3.4. Optimalisasi Penerimaan PBB

Dalam mengusahakan optimalisasi penerimaan PBB-P2 perlu mempertimbangkan keadaan atau kondisi daya beli masyarakat yang mengalami penurunan akibat masih belum stabilnya ekonomi global. Upaya optimalisasi penerimaan PBB di Kabupaten Sleman dapat dilakukan dengan berbagai cara.

Prioritas: Meminimalkan tunggakan, karena nilainya masih cukup tinggi

Cara yang dilakukan:

1. Melakukan penagihan aktif dengan memberikan surat teguran, surat ketetapan pajak, dan surat paksa kepada wajib pajak.
2. Meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pajak bagi pembangunan.
3. Pemutakhiran data PBB yang meliputi data obyek pajak, Data Wajib pajak, Data NJOP, Data Pemetaan serta Data Eksisting. Manfaat dari kegiatan ini diantaranya adalah:
 - Agar data pada SPPT sesuai dengan keadaan objek pajak yang sesungguhnya.
 - Menambah jumlah obyek pajak jika telah terjadi pemecahan terhadap obyek pajak.
 - Menambah jumlah obyek pajak jika ada fasilitas umum yang kemudian menjadi milik pribadi.
4. Terus melakukan upaya penyuluhan dan sosialisasi baik langsung maupun tidak langsung (iklan, brosur, spanduk, surat kabar, majalah, media elektronik (televisi, radio dan website) mengenai pembayaran dan penagihan pajak.
5. Menumbuhkan motivasi kerja dengan memberikan bonus bagi petugas pemungut yang mampu mencapai target pemungutan dan sanksi bagi petugas yang melanggar peraturan.

Non Prioritas: Evaluasi penetapan nilai NJOP berdasarkan:

1. Harga Pasar

Ada beberapa kecamatan yang rasio antara nilai pasar dan nilai maksimal penetapan NJOP cukup tinggi. Penyesuaian NJOP bisa diprioritaskan pada Kecamatan Seyegan, Depok, Moyudan, Minggir, Berbah, dan Mlati. Penyesuaian NJOP tidak serta merta sesuai dengan nilai pasar, namun agar selisihnya tidak

terlampau besar dengan nilai pasar. Beberapa kecamatan yang selisihnya rendah, belum perlu dilakukan penyesuaian.

2. Kemampuan Membayar

Tidak ada kaitan antara besarnya NJOP, harga riil tanah dengan PDRB per kapita. Berdasarkan data terlihat bahwa NJOP dan harga tanah tertinggi adalah di Kecamatan Mlati, namun PDRB per kapita tertinggi adalah di Kecamatan Sleman. Hal ini membuktikan bahwa besar kecilnya PDRB per kapita penduduk setempat tidak berpengaruh terhadap harga riil tanah karena faktanya pembeli tanah bukanlah penduduk asli tetapi orang-orang dari luar wilayah tersebut yang terkadang berani membeli dengan harga berapapun. Kemampuan membayar PBB-P2 sebenarnya ada, karena dengan mampu membeli tanah dengan harga tinggi, maka seharusnya ada pula kemampuan membayar PBB-P2.

Tabel 3.9. Perbandingan Harga Tanah, NJOP dan PDRB per Kapita Per Kecamatan di Kabupaten Sleman

No.	Kecamatan	NJOP Maksimal	Survei Harga Tanah	PDRB per Kapita tahun 2013	
				(000 Rp)	Pertumb. (%)
1	Moyudan	142.000	1.500.000	6.751	2,91
2	Minggir	91.000	1.000.000	6.844	4,59
3	Seyegan	114.000	1.500.000	5.388	3,80
4	Godean	977.000	6.000.000	5.631	3,79
5	Gamping	1.342.000	3.000.000	4.416	2,96
6	Mlati	2.091.000	18.000.000	5.315	2,28
7	Depok	1.341.000	15.000.000	6.947	5,26
8	Berbah	178.000	1.500.000	5.409	1,19
9	Prambanan	426.000	2.080.000	7.107	4,60
10	Kalasan	573.000	1.250.000	5.835	6,51
11	Ngemplak	977.000	4.700.000	5.560	2,76
12	Ngaglik	1.934.000	10.000.000	4.673	1,34
13	Sleman	426.000	1.500.000	16.817	8,00
14	Tempel	426.000	750.000	6.291	2,53
15	Turi	142.000	550.000	7.234	3,88
16	Pakem	573.000	1.300.000	9.018	3,06
17	Cangkringan	73.000	400.000	5.126	7,95

Sumber Data: Dipenda Kab. Sleman tahun 2015, hasil survei dan olah data

Berdasarkan fakta-fakta di atas, *Focus Group Discussion* (FGD) yang dilaksanakan pada tanggal 25 November 2015 bertempat di Hotel Prima SR and Convention menghasilkan beberapa usulan upaya optimalisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sleman.

1. Basis data harus sama dan terintegrasi antara BPN, Dipenda dan KPP Pratama, dan jika perlu dengan kependudukan. Basis data harus lengkap. Basis data ini untuk meminimalisir kesalahan administrasi peRpajakan.
2. Upaya optimalisasi bisa dilakukan dengan cara menaikkan target mendekati potensi karena selama ini target ditetapkan terlalu jauh dengan potensi. Contoh pada tahun 2015 target hanya sebesar Rp. 64 miliar padahal potensi sebesar Rp. 74,21 miliar. Ketetapan (potensi) pajak tahun sekarang merupakan penjumlahan dari ketetapan tahun ini ditambah dengan tunggakan tahun kemarin. Sehingga cara ini bisa mengurangi tunggakan pembayaran PBB-P2 pada tahun-tahun sebelumnya.
3. Perlu ada kenaikan NJOP untuk wilayah-wilayah tertentu. Meskipun hal ini akan menurunkan tingkat kepatuhan pajak tetapi disisi lain akan meningkatkan realisasi penerimaan.
4. Kenaikan NJOP harus sesuai dengan kondisi di lapangan sehingga perlu pengklasifikasian tanah yang jelas. Perlu pemilahan yang jelas wilayah-wilayah mana saja yang NJOP-nya sudah tidak wajar sehingga perlu dinaikkan.
5. Mempermudah cara pembayaran dengan melakukan kerjasama yang lebih banyak dengan pihak ketiga.
6. Perlu Insentif dan disinsentif yang jelas dan tegas dalam proses pembayaran PBB.
7. SPPT hendaknya didistribusikan jauh-jauh hari dan tidak terlalu mepet dengan batas waktu pembayaran.
8. Kesadaran masyarakat dalam membayar pajak masih kurang (baik kelas bawah-menengah-atas) sehingga upaya sosialisasi akan arti pentingnya pajak bagi pembangunan harus terus selalu dilakukan.
9. Konsep pembayaran PBB-P2 secara *online* harus menyentuh juga ke wilayah pedesaan.
10. Belum ada zona ketetapan di lapangan sehingga penerimaan PBB-P2 belum optimal.
11. Perlu diperhatikan besarnya NJOP daerah perbatasan agar ada pembandingan dengan kabupaten sekitar.

12. Jika kesulitan dalam menentukan kenaikan NJOP maka bisa digunakan aturan yang lama misalnya wilayah yang berjarak tertentu dengan pusat kota maka harganya sudah ditentukan.

Upaya peningkatan penerimaan dari PBB-P2 dapat pula dilakukan dengan penyesuaian basis penghitungan biaya-biaya bangunan. Selama ini basis penghitungan biaya bangunan masih menggunakan harga tahun 2006. Dibandingkan dengan hasil survei biaya-biaya bangunan di bulan Desember 2015, terdapat kenaikan rata-rata sebesar 178,84 persen (lihat Tabel 3.10). Penyesuaian basis biaya bangunan dapat digunakan untuk meningkatkan nilai bangunan, sehingga nilai PBB P-2 dapat ditingkatkan.

**Tabel 3.10. Nilai Rata-rata Harga Material dan Jasa
di Kabupaten Sleman Tahun 2010 - 2015**

Kategori	Rata-rata Kenaikan (%)
Upah Pekerja	198,11
Bahan Batu/Pasir	129,71
Semen	125,87
Kayu	434,09
Bahan Besi/Baja	81,55
Bahan Atap	262,29
Bahan Lantai	4,40
Bahan Langit - Langit	196,95
Bahan Pintu/Kaca/Kusen	169,00
Alat Sanitair/Plumbing	127,95
Lain – Lain	237,32
Rata-rata	178,84

Sumber: Dipenda Sleman dan hasil survei.

Penajaman terhadap kajian optimalisasi potensi penerimaan PBB-P2 di Sleman dilakukan melalui FGD Kedua yang berlangsung tanggal 14 Desember 2015 di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman. Beberapa hasil FGD Kedua dapat dirangkum berikut ini :

1. Ada gap besar antara penetapan, target, dan realisasi, sebaiknya target tidak jauh dengan nilai penetapan pajak.
2. Sanksi terhadap penunggak PBB-P2 saat ini baru teguran, pemerintah daerah belum berani melakukan penyitaan. Pemerintah daerah lain sudah ada yang berani melakukan penyitaan. Penghindaran pajak oleh orang kaya harus dikasih *shock therapy*. Pemerintah daerah juga bisa lakukan permohonan blokir

rekening bank. Kalau sudah diblokir rekening bank-nya maka akan segera cepat bayar.

3. Ada tim penilai/verifikasi NJOP untuk menilai perkembangan nilai pasar dengan NJOP.
4. Pemerintah daerah melakukan pendataan ulang ukuran bangunan yang dimiliki wajib pajak setiap tahun, karena masyarakat biasa merubah bangunannya menjadi lebih besar.
5. Keseimbangan NJOP antar wilayah perbatasan masih dibutuhkan oleh masyarakat karena menimbulkan potensi masalah. Masyarakat akan mengajukan tuntutan keberatan kepada pemerintah daerah karena NJOP di wilayah tetangganya jauh lebih rendah daripada NJOP di wilayahnya.
6. Ada koordinasi Pemda, BPN, PPAT mengenai standar nilai tanah.
7. Notaris/PPAT meminta agar Pemda secepatnya memberikan informasi mengenai rentang nilai tanah di awal tahun agar memudahkan notaris/PPAT dalam menghitung pajak yang harus dibayar oleh klien mereka.
8. Di kampung-kampung masih banyak bidang tanah yang namanya tidak ada lagi atau tidak jelas lagi, adakan pemutihan atas nama bidang tanah.
9. Pemda harus membuat basis data tanah: keseragaman sesuai zonanya. Dasar penyusunan adalah iklan harga tanah, pak Dukuh, penjual dan pembeli, serta notaris/PPAT.

Saran yang mengemuka dalam dua kali FGD adalah menaikkan NJOP PBB. Berkaitan dengan hal tersebut, berikut ini disajikan usulan kenaikan NJOP PBB yang diharapkan dapat diberlakukan mulai tahun 2017 (lihat Tabel 3.11).

1. Dasar kenaikan NJOP PBB adalah besarnya selisih harga pasar dengan NJOP.
2. Kecamatan-kecamatan yang selisih NJOP dengan harga pasar tinggi, maka kenaikan NJOP-nya juga tinggi. Adapun yang selisih dengan harga pasar rendah, maka kenaikannya juga rendah. Kecamatan dengan kenaikan ketentuan batas maksimum NJOP tertinggi adalah Mlati, yaitu naik 100 persen. Kecamatan-kecamatan lainnya menggunakan Mlati sebagai basis dasar kenaikan (lihat kolom 6). Jika selisih harga pasar dengan NJOP di kecamatan A lebih besar daripada selisih harga pasar dengan NJOP di Kecamatan Mlati, maka kenaikan NJOP di Kecamatan A akan lebih tinggi, demikian sebaliknya. Berdasarkan hal

tersebut, maka kenaikan NJOP tertinggi ada di Kecamatan Seyegan, dan terendah di Kecamatan Turi.

3. Usul perubahan NJOP (dNJOP) di kolom (8) merupakan perkalian antara kolom (5) dengan kolom (6).
4. Usul NJOP merupakan penjumlahan dari NJOP lama (kolom 5) dengan penambahan NJOP (kolom 8). Hasilnya dibulatkan pada kolom 10.

Tabel 3.11. Simulasi Usulan Kenaikan Penetapan NJOP Maksimum

No.	Kecamatan	Harga Tanah	NJOP	Rasio**	Rasio***	dNJOP	Usul NJOP	Pembulatan
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Moyudan	1.500.000	142.000	123%	10,56	174.160	316.160	316.000
2	Minggir	1.000.000	91.000	128%	10,99	116.154	207.154	207.000
3	Seyegan	1.500.000	114.000	153%	13,16	174.244	288.244	288.000
4	Godean	6.000.000	977.000	71%	6,14	696.722	1.673.722	1.674.000
5	Gamping	3.000.000	1.342.000	26%	2,24	349.138	1.691.138	1.691.000
6	Mlati	18.000.000	2.091.000	100%	8,61	2.091.000	4.182.000	4.182.000
7	Depok	15.000.000	1.341.000	130%	11,19	1.742.833	3.083.833	3.083.000
8	Berbah	1.500.000	178.000	98%	8,43	174.279	352.279	252.000
9	Prambanan	2.080.000	426.000	57%	4,88	241.449	667.449	667.000
10	Kalasan	1.250.000	573.000	25%	2,18	145.080	718.080	718.000
11	Ngemplak	4.700.000	977.000	56%	4,81	545.804	1.522.804	1.523.000
12	Ngaglik	10.000.000	1.934.000	60%	5,17	1.161.298	3.095.298	3.095.000
13	Sleman	1.500.000	426.000	41%	3,52	174.160	600.160	600.000
14	Tempel	750.000	426.000	20%	1,76	87.080	513.080	513.000
15	Turi	550.000	142.000	45%	3,87	63.826	205.826	206.000
16	Pakem	1.300.000	573.000	26%	2,27	151.070	724.070	724.000
17	Cangkringan	400.000	73.000	64%	5,48	46.462	119.462	119.000

Sumber Data: Data diolah

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Ada beberapa kesimpulan yang dapat disusun dari kajian Potensi PBB P2 Kabupaten Sleman.

1. Kontribusi PBB-P2 di Kabupaten Sleman masih cukup besar meskipun selama lima tahun terus mengalami penurunan. Penurunan kontribusi ini disebabkan masih belum optimalnya penerimaan PBB-P2 karena berkaitan dengan belum adanya penyesuaian NJOP selama dua tahun terakhir. Keputusan Bupati Sleman tentang NJOP terakhir ditetapkan pada Tahun 2013 yang berlaku tahun 2015. Di sisi lain, nilai pasar harga tanah di Kabupaten Sleman telah meningkat sangat pesat. Pencapaian target PBB-P2 di Kabupaten Sleman selama ini cukup tinggi. Tingginya pencapaian target disinyalir karena target yang ditetapkan masih belum sesuai dengan potensi yang dimiliki.
2. Ada beberapa faktor penyebab besarnya tunggakan pembayaran PBB-P2 di Kabupaten Sleman. Faktor terbesar adalah adanya kesalahan administratif. Kesalahan administratif berupa: alamat tidak terdeteksi; belum menerima SPT; alamat obyek pajak dan wajib pajak berbeda; nama yang tertera di SPPT berbeda dengan pemilik; dan tanah sedang dalam proses dibagi atau sudah diwariskan namun nama wajib pajaknya belum berubah. Penyebab lainnya adalah adanya tidak adanya kemauan dan kemampuan membayar pajak.
3. Potensi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sleman masih cukup besar. Indikasi ini dapat dilihat dari masih rendahnya NJOP dibandingkan dengan nilai pasar tanah. Demikian pula dengan basis penghitungan nilai bangunan yang masih menggunakan data lama menyebabkan nilai bangunan saat ini sudah jauh lebih tinggi daripada yang ditetapkan. Peningkatan potensi penerimaan PBB-P2 dapat dilakukan melalui penertiban administratif, penyesuaian NJOP di beberapa wilayah tertentu, dan penyesuaian basis penghitungan nilai bangunan.

4.2. Rekomendasi

Berkaitan dengan hasil kajian di atas, ada beberapa rekomendasi yang diajukan agar potensi PBB-P2 dapat dioptimalkan menjadi penerimaan pemerintah Kabupaten Sleman. Rekomendasi dapat dikelompokkan menjadi perbaikan administrasi dan peningkatan upaya pengumpulan pajak.

1. Perbaikan tertib administrasi.
 - a. Instansi terkait di Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dapat bekerjasama untuk melakukan penertiban administrasi PBB-P2 dan penindakan terhadap wajib pajak yang tidak mau membayar pajak. Sanksi denda yang ringan akan menyebabkan wajib pajak meremehkan karena mereka merasa memiliki kemampuan untuk membayar sanksinya, sehingga lebih baik terlambat bayar pajak. Denda keterlambatan dapat ditingkatkan agar menimbulkan efek jera bagi yang terlambat membayar pajak. Penertiban administrasi PBB-P2 dapat dilakukan bersama-sama antara Dispenda dengan perangkat dusun untuk mencocokkan basis data yang dimiliki saat ini dengan data faktual kependudukan dan kepemilikan tanah.
 - b. Memperingan persyaratan pemutihan kepemilikan tanah dan perubahan SPT PBB untuk mendorong masyarakat memiliki PBB-P2 atas namanya dan bukan atas nama orang lain.
2. Upaya peningkatan pengumpulan pajak.
 - a. Penertiban petugas pengumpul PBB-P2 dan sanksi tegas terhadap keterlambatan penyetoran maupun penyelewengan yang terjadi. Penertiban dan penindakan ini diperlukan untuk menjamin masyarakat yang telah membayar secara kolektif ke perangkat dusun/desa merasa aman uangnya akan sampai ke pemerintah daerah.
 - b. Meningkatkan NJOP di beberapa kecamatan prioritas yang selisih nilai pasar dan NJOP sudah terlampau tinggi. Kecamatan yang menjadi prioritas adalah Kecamatan Seyegan, Depok, Moyudan, Minggir, Berbah, dan Mlati. Implikasinya adalah peninjauan kembali Surat Keputusan Bupati Nomor 570/KEP.KDH/A/2013 tentang Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015.

- c. Pemantauan ukuran bangunan dan nilai pembuatan bangunan untuk dilakukan penyesuaian dalam SPT PBB-P2 setiap tahunnya. Tanpa meningkatkan tarif NJOP, penyesuaian ukuran dan nilai bangunan ini akan bisa meningkatkan penerimaan PBB-P2.

DAFTAR PUSTAKA

Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah*. Yogyakarta: GRAHA ILMU.

Ahmad Tjahyono, dan Muhammad Fakhri Husein. (2000). *Perpajakan*. Yogyakarta: Akademi Perusahaan YKPN.

Erly, Suandy. 2002. *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba.

Deddy Supriady Bratakusumah, Dadang Solihin. 2001. *Otonomi penyelenggaraan pemerintahan daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Waluyo. 2002. *Perpajakan Indonesia*. Buku Dua. Jakarta: Salemba Empat.