THE POTENTIAL OF LAND AND BUILDING TAXES IN URBAN AND RURAL (PBB-P2) OF BANJARMASIN CITY

Muzdalifah

Economics and Business Faculty, Lambung Mangkurat University
muzdalifah.feb@unlam.ac.id

ABSTRACT

Abstract - The purpose of this study is to determine the potential revenue of Land and Building Taxes (PBB) in Banjarmasin City in 2018. The type of this research is quantitative. This research can be used as an information for Local Government of Banjarmasin City in policy making and management of Land and Building Tax (PBB) in 2018. This research gives an idea that the potential of Land and Building Tax (PBB) in Banjarmasin is large because there are huge uncollectible receivable. Whether it is assumed that the increasing in PBB revenue by the average growth added with the potential amount of receivables is equal to the economic growth of the City of 6.28%, it can be concluded that the potential revenue of BPP P2 Banjarmasin in 2018 is Rp. 28,550,753,211, - This value has increased from 2017 in which only the value Rp. 24.910.454.029, - This increase can be achieved whether the obstacles in the field can be solved by updating the data which has been used by Bakueda. This data is from KPP Pratama which is still overlapping; therefore, the data needs to be updated. Besides, the treatment needs to be done in the form of discount to receivables taxes and removal the data taxes which is still overlapping.

Key word : Potential, Revenue, PBB-P2, Banjarmasin city

POTENSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN PEDESAAN (PBB-P2) KOTA BANJARMASIN

Abstrak- Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui besarnya potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Banjarmasin tahun 2018. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif. Manfaat penelitian ini adalah sebagai bahan informasi kepada Pemerintah Daerah Kota Banjarmasin dalam pengambilan kebijakan serta pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 2018. Penelitian ini memberikan gambaran bahwa potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Banjarmasin cukup besar karena besarnya piutang yang tidak tertagih sehingga jika diasumsikan besarnya peningkatan penerimaan PBB sebesar rata-rata pertumbuhan ditambah dengan potensi besarnya piutang tertagih sama dengan besarnya pertumbuhan ekonomi Kota sebesar 6,28% maka besarnya potensi penerimaan BPP P2 Kota Banjarmasin Tahun 2018 adalah sebesar Rp. 28.550.753.211,- mengalami peningkatan dari tahun 2017 yang hanya sebesar Rp. 24.910.454.029,- Peningkatan ini bisa tercapai jika kendala dilapangan dapat di atas yakni berupa pembersihan data melalui pemutahiran data yang selama ini digunakan oleh Bakueda yang merupakan data dari KPP Pratama yang masih banyak tumpang tindih, selain itu juga perlu dilakukan treatment berupa discount terhadap piutang pajak serta pemutihan terhadap pajak yang datanya tumpang tindih.

Kata Kunci : Potensi, Penerimaan, PBB-P2, Kota Banjarmasin

PENDAHULUAN

Pajak daerah merupakan elemen terpenting dalam Pendapatan Asli Daerah, secara definisi Pajak adalah pungutan yang sifatnya memaksa karena negara memiliki hak prerogatif untuk melakukan pungutan yang dilindungi Undang-Undang, menurut UU 28 tahun 2009 pajak daerah sifatnya wajib dan memaksa. Pajak juga tidak membutuhkan adanya imbalan langsung. Tujuannya adalah untuk keperluan daerah dalam menjaga kesejahteraan masyarakat. Artinya pemerintahan yang menjaga masyarakat tidak akan berjalan baik tanpa dukungan pajak. Sisi lain pajak tidak boleh menghalangi kesejahteraan masyarakat, ada 11 elemen pajak daerah terdiri dari pajak hotel, restoran, hiburan, reklame, penerangan jalan, mineral bukan logam dan batuan, parkir, air tanah, sarang burung wallet, PBB pedesaan dan perkotaan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Elemen pajak daerah di Kota Banjarmasin ada sembilan (9) jenis pajak, ada dua elemen pajak daerah yang tidak berkontribusi yaitu pajak mineral bukan logam dan batuan serta pajak air tanah. Besarnya kontribusi Pajak Daerah terhadap PAD di Kota Banjarmasin cukup besar, seperti pada Tabel 1 rata-ratanya selama 2013-2017 sebesar 60,89%.

Tabel 1
Kontribusi Pajak Daerah terhadap PAD
Kota Banjarmasin

Tahun	PAD	Pajak Daerah	Kontribusi
2013	167.313.669.689	111.508.975.587	66,65%
2014	216.427.691.790	134.413.962.588	62,11%
2015	225.821.059.656	133.833.372.198	59,27%
2016	247.258.423.246	156.819.158.772	63,42%
2017	321.127.050.910	180.620.391.419	56,25%
Rata-Rata	235.589.579.058	143.439.172.113	60,89%

Sumber: Bakeda Kota Banjarmasin diolah kembali

Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjarmasin merupakan salah satu sumber penerimaan daerah dari Pajak Daerah Kota Banjarmasin, pajak ini tergolong sebagai *Official Assesment System* yakni pajak yang wewenangnya berada di pemungut pajak (Pemerintah), sehingga pemerintah memiliki kontrol penuh atas pajak ini dan si wajib pajak bersifat pasif, menerima apa yang

sudah ditetapkan oleh pemerintah. Pajak ini sebelumnya merupakan pajak yang disetor ke Pusat dan kemudian diserahkan kepada pemerintah daerah dengan presentasi tertentu, dan kemudian dialihkan sebagai pajak daerah sehingga kewenangannya beralih dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, untuk Kota Banjarmasin sesuai dengan Peraturan Daerah No 09 tahun 2011 tentang pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan. Awalnya pajak ini ditangani oleh KPP Pratama dan mulai tahun 2013 diserahkan kepada Badan Keuangan Daerah Kota (Bakueda) Banjarmasin, yang menjadi Dasar Pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya. Peranan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjarmasin tahun 2013-2017 terhadap Pajak daerah relatif kecil seperti pada Tabel 2 diketahui rata-ratanya hanya sebesar 13,85%.

Tabel 2
Kontribusi PBB terhadap Pajak Daerah
Kota Banjarmasin

Tahun	Pajak Daerah	PBB	Kontribusi
2013	111.508.975.587	16.983.364.474	15,23%
2014	134.413.962.588	17.084.566.578	12,71%
2015	133.833.372.198	17.151.348.013	12,82%
2016	156.819.158.772	23.193.779.469	14,79%
2017	180.620.391.419	24.910.454.029	13,79%
Rata-Rata	143.439.172.113	19.864.702.513	13,85%

Sumber: Bakeda Kota Banjarmasin diolah kembali

Data Pajak Bumi dan Bangunan yang diterima pemerintah Kota Banjarmasin selama tahun 2013-2017 berdasarkan hasil target dan realisasi terlihat bahwa sejak tahun 2013-2017 Realisasi PBB masih sangat kecil jika dibandingkan dengan Target rata-rata sebesar 59,96% yang berarti bahwa piutang PBB relatif besar yang secara prosentase hampir rata-rata sebesar 40,04% seperti pada Tabel 3 berikut:

Tabel 3
Perbandingan Realisasi dan Target Penerimaan PBB-P2
Per Kecamatan berdasarkan Ketetapan
Periode 2013-2017 950

No.	Kecamatan	2013	2014	2015	2016	2017	Rata-rata
		Nilai	Nilai	Nilai	Nilai	Nilai	
1	Banjarmasin Selatan	46,41	50,96	51,84	47,05	45,22	48,30
2	Banjarmasin Timur	55,39	61,41	58,61	57,65	55,78	57,77
3	Banjarmasin Tengah	70,95	71,95	74,97	73,15	74,86	73,18
4	Banjarmasin Barat	57,10	61,91	60,83	58,67	60,47	59,80
5	Banjarmasin Utara	38,67	41,07	43,22	38,55	66,28	45,56
Total Keseluruhan:		57,60	60,92	61,25	58,37	61,65	59,96

Sumber : Bakueda Kota Banjarmasin, diolah kembali

Kondisi yang terjadi saat ini pada Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjarmasin menjadi latar belakang penelitian ini dilakukan yakni berapa besar potensi Pajak bumi dan Bangunan di kota Banjarmasin, Kendala apa yang dihadapi selama ini sehingga target tidak tercapai, serta saran dan rekomendasi.

Landasan Teori

Pajak menurut Undang – Undang Nomor 16 Tahun 2009, Pasal 1 ayat (1) Pajak adalah 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. Menurut Prof. Dr. Rochmat Sumitro, SH (Mardiasmo, 2013:1) bahwa pajak merupakan iuran rakyat pada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat di pakasakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat di tunjukkan dan yang di gunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak adalah pungutan yang ditarik dari masyarakat tanpa mengakibatkantimbulnya kewajiban bagi pemerintah terhadap pihak pembayar. Menurut sifatnya, pajak adalah wajib. Kewajiban pajak menurut undang-undang dapat dipaksakan. Sedangkan terhadap pelanggar peraturan perpajakan dapat dikenai hukuman yang berlaku. Di Indonesia, sumber penerimaan pajak adalah yang terbesar. Disamping sebagai sumber penerimaan negara (fungsi budget), pajak juga dapat difungsikan sebagai alat pengaturan dan pengawasan kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan sektor swasta (fungsi regulator). Pada fungsi budget, pajak

dimaksudkan untuk mengumpulkan dana yang akan digunakan bagi pembiayaan kegiatan rutin operasional pemerintah mengatur negara. Sedangkan pada fungsi regulator, kebijakan perpajakan dimaksudkan untuk mencapai tingkat pertumbuhan ekonomi yang diinginkan dengan cara mengatur pola produksi dan konsumsi barang-barang ekonomi. Dengan sistem perpajakan, pemerintah dapat mendorong investasi yang menghasilkan barang-barang produksi tertentu atau sebaliknya. Mekanisme perpajakan juga dapat diterapkan untuk mendorong atau mengurangi jumlah pendapatan yang dikonsumsi.

Menurut U.K Hicks dalam Musgrave, 1989 ada 3 prinsip penarikan pajak yang ideal yaitu;

- Efisiensi maksudnya penerimaan pajak untuk membiayai public service atau tugas pemerintah dalam melayani atau mengabdikan pada masyarakat, sebagai konsekuensinya harus dipilih pajak-pajak mana yang paling efisien untuk memenuhi tujuan.
- Ability To Pay merupakan suatu azas penarikan pajak harus didasarkan atas kemampuan wajib pajak untuk membayar. Disini mencakup pengertian keadilan karena untuk orang yang lebih kaya dikenakan pajak lebih besar dari orang yang lebih miskin.
- Universal artinya pajak hendaknya dikenakan kepada semua orang tanpa terkecuali/ tanpa membedakan orang.

Menurut Adam Smith dalam Musgrave, 1989 Ada 4 prinsip perpajakan dikenal dengan “Four Canon’s Of Taxation”

- Prinsip Kesamaan (*equity*) beban pajak harus sesuai dengan kemampuan relatif dari setiap wajib

pajak. perbedaan dalam tingkat penghasilan harus digunakan sebagai dasar didalam distribusi beban pajak.

- b. Prinsip Kepastian (*certainty*) artinya pajak hendaknya tegas, jelas dan pasti bagi setiap wajib pajak, sehingga mudah dimengerti oleh mereka dan juga akan memudahkan administrasi pemerintah sendiri. Misalnya mengandung jelas berapa besar jumlah yang harus dibayar oleh siapa saja.
- c. Prinsip Kecocokan (*convinience*) artinya pajak jangan sampai menekan siwajib pajak sehingga wajib pajak akan senang hati melakukan pembayaran pajak kepada pemerintah.
- d. Prinsip Ekonomi (*economies*) artinya pajak hendaknya menimbulkan kerugian yang minimal dalam artinya jangan sampai biaya pemungutannya lebih besar daripada jumlah penerimaan pajaknya

Menurut Davey (1983) terdapat empat kriteria mengenai pajak Daerah. Keempat kriteria tersebut adalah kecukupan dan elastisitas, pemerataan, kemampuan administratif, dan dapat diterima secara politik. Kriteria pertama, kecukupan dan elastisitas. Kecukupan maksudnya bahwa sumber pendapat tersebut harus menghasilkan pendapatan yang besar dalam kaitannya dengan seluruh atau sebagian biaya pelayanan yang akan dikeluarkan. Seringkali dijumpai Pemerintah Daerah mempunyai banyak jenis pajak, tetapi pendapatan yang dihasilkan tidak mampu melebihi biaya yang dikeluarkan untuk memungutnya. Sedangkan elastis maksudnya adalah kemampuan untuk menghasilkan tambahan pendapatan agar dapat menutup tuntutan yang sama atas kenaikan pengeluaran Pemerintah Daerah, dan dasar pengenaan pajaknya berkembang secara otomatis, misalnya, apabila harga-harga meningkat, penduduk di suatu daerah meningkat, dan pendapatan individu meningkat, maka dengan sendirinya pajak juga harus meningkat. Dalam hubungan ini, elastisitas mempunyai dua dimensi. Pertama, pertumbuhan potensi dari dasar pengenaan pajak itu sendiri. Kedua, kemudahan untuk memungut pertumbuhan pajak tersebut. Elastisitas merupakan kualitas suatu sumber pajak yang penting. Elastisitas juga dengan

mudah dapat diukur dengan membandingkan hasil penerimaan selama beberapa tahun dengan perubahan dalam indeks harga, penduduk, atau PDRB.

Kriteria kedua, adalah keadilan. Prinsip keadilan ini adalah bahwa beban pengeluaran Pemerintah haruslah dipikul oleh semua golongan dalam masyarakat sesuai dengan kekayaan dan kesanggupan masing-masing golongan. Keadilan memiliki tiga dimensi. Pertama, pemerataan secara vertikal, yaitu dalam hubungan pembebanan pajak atas tingkat pendapatan yang berbeda-beda. Dalam konteks ini, pajak dapat dikatakan baik kalau pajak tersebut bersifat progresif, yakni prosentase pendapatan seseorang yang dibayarkan untuk pajak bertambah sesuai dengan tingkat pendapatannya. Sedangkan, pajak dikatakan tidak baik, jika pajak tersebut bersifat regresif, yakni persentase pendapatan yang dibayarkan untuk pajak berkurang dengan adanya kenaikan pendapatan. Kedua, pemerataan secara horisontal, yaitu dalam konteks hubungan pembebanan pajak berdasarkan sumber pendapatan. Maksudnya adalah seseorang yang memiliki jumlah pendapatan yang sama, seharusnya dikenakan pajak dalam jumlah yang sama. Petani yang memiliki pendapatan Rp100 juta pertahun, maka pajaknya harus sama dengan pegawai kantor (swasta atau negeri) yang memiliki gaji sebesar Rp100 juta per tahun. Dengan konsep keadilan horisontal seperti ini, maka diharapkan tidak ada penduduk yang kebal pajak. Ketiga, adalah keadilan geografis. Pembebanan pajak harus adil antarpenduduk di berbagai daerah. Seseorang seharusnya tidak dibebani pajak lebih berat hanya karena mereka tinggal di suatu daerah tertentu.

Kriteria ketiga adalah kemampuan administratif. Untuk menilai suatu pajak agar dapat memenuhi tuntutan keadilan dan pemerataan, maka dibutuhkan suatu administrasi yang baik dan fleksibel. Dimana, administrasi pemungutan pajak harus sederhana, mudah dihitung, pelayanan memuaskan bagi si wajib pajak. Kriteria keempat, adalah adanya kesepakatan politik. Tidak ada pajak yang populer. Semua orang pada dasarnya ingin menolak membayar pajak, kalau diperbolehkan. Bahkan, dalam beberapa jenis pajak, lebih tidak populer dibandingkan jenis pajak yang lain. Dalam kondisi seperti ini, kemauan politik diperlukan dalam mengenakan pajak, menetapkan struktur tarif, memutuskan siapa

yang harus membayar dan bagaimana pajak tersebut ditetapkan, memungut pajak secara fisik, dan memaksakan sanksi terhadap para pelanggar. Dengan adanya kemauan politik seperti ini, maka diharapkan pajak pun dapat secara politis diterima oleh masyarakat, sehingga timbul motivasi dan kesadaran pribadi untuk membayar pajak.

PEMBAHASAN

Pajak PBB merupakan pajak yang dilimpahkan ke daerah sejak dikeluarkannya Peraturan Daerah No 09 tahun 2011 tentang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, pajak ini dulunya ditangani oleh KPP Pratama dan mulai tahun 2013 diserahkan kepada Badan Keuangan Daerah Kota (Bakueda) Banjarmasin, yang menjadi Dasar Pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya. Data Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan yang diterima pemerintah Kota Banjarmasin mulai tahun 2013 diserahkan kepada Bakueda merupakan limpahan dari KPP Pratama sehingga validitas data sangat rendah yang akhirnya berdampak pada rendahnya angka realisasi penerimaan PBB P2 yang berarti bahwa angka piutang pajak ini masih sangat tinggi yang diketahui berdasarkan data tahun 2013-2017 rata-rata SSPD yang berhasil dipungut sebesar 41,90% dan rata-rata besaran nilai pemungutan 59,96%, seperti pada tabel 4.

Tabel 4. Persentase Realisasi Penerimaan PBB P2 berdasarkan Ketetapan Periode : 01 Januari 2013- 31 Desember 2017

No	Tahun	SSPD	Nilai
1	2013	40,19	57,60
2	2014	40,46	60,92
3	2015	41,65	61,25
4	2016	42,43	58,37
5	2017	44,77	61,65
Rata-rata		41,90	59,96

Sumber : Bakueda Kota Banjarmasin

Estimasi Potensi

Metodologi yang dilakukan untuk penetapan target penerimaan PBB P2 tahun 2018, dilakukan dengan menghitung rata-rata pertumbuhan realisasi PBB P2 selama 5 tahun terakhir, kemudian untuk piutang PBB P2 tertagih sebesar tingkat pertumbuhan ekonomi tahun sebelumnya yakni 6,28% sehingga besarnya potensi adalah sebagai berikut :

Tabel 2
Realisasi Penerimaan dan Target PBB P2 Tahun 2015-2018 di Kota Banjarmasin

Tahun	Penerimaan	Pertumbuhan
2013	16.983.364.474	
2014	17.084.566.578	0,005958896
2015	17.151.348.013	0,003908875
2016	23.193.779.469	0,352300673
2017	24.910.454.029	0,074014438
Rata-rata		0,109045721
Target Piutang tertagih 6,28%		923.920.769
Target tahun 2018		28.550.753.211

Sumber : Bakueda, diolah

Potensi diatas dihitung dengan asumsi kondisi data yang digunakan masih merupakan data yang sama dengan tahun sebelumnya belum tersedia data yang telah diperbaharui melalui pendataan ulang, jika dilihat dari besarnya ketetapan pajak di beberapa kelurahan di masing-masing kecamatan dengan besaran yang terkategori dalam 3 besar maka potensi besarnya pajak PBB P2 untuk wilayah yang termasuk dalam zona ini memungkinkan untuk di tingkatkan, mengingat kontribusi rata-rata dari masing-masing kecamatan adalah sebesar 60,00%, artinya jika ingin mendapatkan peningkatan target pajak maka zona yang tergolong memiliki kontribusi yang besar ini menjadi prioritas dalam pemutahiran data, karena peninjauan untuk meningkatkan NJOP dapat dilakukan setiap 3 tahun sekali maka pemutahiran data adalah sarana untuk meningkatkan penerimaan PBB P2 dan mengurangi angka piutang.

Kendala Yang dihadapi Selama ini

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang sebelumnya merupakan tugas dari KPP Pratama yang diserahkan kepada Bakueda, sehingga data SSPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang saat ini digunakan oleh Bakueda merupakan data saat penyerahan tugas pada tahun 2013, yang selama 5 tahun

terakhir ini mengalami banyak perubahan, sehingga banyak ditemukan tumpang tindih SSPT yang berakibat pada tingginya angka piutang pajak, sedangkan pemutahiran data yang dilakukan masih sporadik dan manual, sehingga tingkat akurasi akan sangat rendah. Penyusunan potensi juga dilakukan dengan data dan informasi yang sangat terbatas di lapangan, dengan kata lain masih menggunakan data yang tersedia di Bakuenda sehingga tingkat akurasi juga rendah,

Saran dan Rekomendasi

Pemutahiran data merupakan kebutuhan yang mutlak untuk bisa mendapatkan akurasi dalam melakukan perhitungan besarnya potensi yang sebenarnya dari kondisi di lapangan, untuk menangkap fenomena ini dibutuhkan pendataan yang sifatnya menyeluruh dengan memanfaatkan teknologi seperti GIS atau menggunakan Google Map sehingga ketika terjadi tunggakan piutang oleh wajib pajak bisa dilakukan pemantauan dengan cepat, selain itu juga dengan metode ini perubahan harga NJOP sangat mudah dipantau dan disesuaikan dengan kondisi terkini di lapangan, sebagai dasar pertimbangan untuk mengusulkan kenaikan harga NJOP yang biasanya dilakukan setiap 3 tahun sekali. Discount pajak bagi piutang pajak serta pemutihan pajak bagi pajak yang datanya tumpang tindih agar tercapai target penerimaan PBB di tahun 2018 ini.

Daftar Pustaka

- Davey, K.J. 1983. *Financing Regional Government: International Practices and Their Relevance to the Third World*. University of Birmingham: Institute of Local Government Studies.
- Musgrave, Richard A dan Peggy B. Musgrave. 1989. *Public Finance in Theory and Practice*. International Edition. United States: McGraw-Hill, Inc.
- Peraturan Daerah No 09 tahun 2011 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Banjarmasin
- Undang-Undang, menurut UU 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah