

**ANALISIS *TREND* EFISIENSI DAN EFEKTIFITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN DI KOTA SURAKARTA
PERIODE TAHUN 1995 – 2005**

**(*Trend Analysis of the Efficiency and Effectiveness of Land and Building
Tax Collection in Surakarta City during 1995 – 2005*)**

Magdalena Nany¹, Endang Satyawati¹, dan Fitri Indrawati Soetanto²

1. Staf Pengajar Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Surakarta

2. Alumnus Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Surakarta

ABSTRACT

The objective of this research was to analyze the trend of the efficiency of land and building tax collection in Surakarta city. This research was also intended to analyze the trend of the effectiveness of land and building tax collection in Surakarta city. Annual land and building tax data during 1995 - 2005 were analyzed by trend analysis using least square method. The results show that the efficiency of land and building tax collection in Surakarta city during 1995 – 2005 tend to decline. The results also show that the effectiveness of land and building tax collection in Surakarta city during 1995 – 2005 tend to decline.

Keywords : *land and building tax collection*

PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu pajak negara yang hasil penerimaannya dibagi antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah. Pembagian penerimaan pajak tersebut diatur menurut Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah serta Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Menurut Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 160 Ayat 2a, pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu dana bagi hasil yang bersumber dari pemungutan pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah

pusat perlu ditingkatkan pemungutannya. Peningkatan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dapat terealisasi apabila pemerintah memperhatikan aspek pertumbuhan ekonomi masyarakat.

Peningkatan pertumbuhan ekonomi masyarakat akan meningkatkan hasil pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Sebaliknya penurunan pertumbuhan ekonomi masyarakat akan menurunkan hasil pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Namun peningkatan dan penurunan hasil pemungutan pajak Bumi dan Bangunan juga sangat tergantung pada efisiensi dan efektifitas pemungutan yang dilakukan oleh kantor pajak.

Dasar Hukum dan Asas Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku sejak tahun 1986 merupakan landasan hukum untuk pengenaan pajak sehubungan dengan hak atas bumi dan atau perolehan manfaat atas bumi dan atau kepemilikan, penguasaan dan atau perolehan manfaat atas bangunan. Setelah hampir satu dasawarsa berlakunya Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985, dengan semakin meningkatnya kesejahteraan masyarakat dan jumlah obyek pajak serta untuk menyelaraskan pengenaan pajak dan amanat dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, pemerintah merasa sudah waktunya untuk menyempurnakan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 menjadi Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan asas Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

1. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan
2. Adanya kepastian hukum
3. Mudah dimengerti dan adil
4. Menghindari pajak berganda

Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut penjelasan Undang - undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 3 Ayat 2, pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan bangunan adalah konstruktif teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan / perairan.

Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, nilai jual obyek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau nilai jual obyek pengganti.

Tarif dan Pembagian Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif pajak yang dikenakan pada obyek pajak menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 5 tetap sama seperti Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Pasal 5 tentang tarif pajak yaitu sebesar 0,5 % (lima per sepuluh persen). Menurut Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000 tentang pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah Pasal 12 Ayat 2 dan 3, pembagian dana bagi hasil dari Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 90 % untuk pemerintah daerah adalah :

1. 16,2 % untuk daerah propinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas umum daerah propinsi
2. 64,8 % untuk daerah kabupaten / kota yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas umum daerah / kabupaten/ kota
3. 9 % biaya pungut

Sedangkan 10 % bagian pemerintah pusat dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dibagikan kepada seluruh daerah kabupaten dan kota yang didasarkan atas realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun anggaran berjalan dengan imbalan sebagai berikut:

1. 6,5 % dibagikan secara merata kepada seluruh kabupaten dan kota dan
2. 3,5 % dibagikan sebagai insentif kepada daerah kabupaten dan kota yang realisasi tahun sebelumnya mencapai / melampaui rencana penerimaan sektor tertentu.

Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 2 Ayat 1 dan 2 serta Pasal 3 ayat 1 sampai dengan 4 tentang obyek Pajak Bumi dan Bangunan, yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan / bangunan. Sedangkan yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terhutang. Besarnya nilai jual obyek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 8.000.000 (delapan juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Penyesuaian besarnya nilai jual obyek pajak tidak kena pajak ditetapkan oleh menteri keuangan dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum obyek pajak setiap tahunnya.

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 yang menjadi subyek pajak Bumi dan bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut T Hani Handoko (1995), efisiensi diartikan sebagai kemampuan untuk menyelesaikan suatu pekerjaan dengan benar. Efisiensi dapat juga diartikan sebagai pencapaian *output* maksimal dengan *input* tertentu atau

penggunaan *input* yang terendah untuk mencapai *output* tertentu. Pengertian efisiensi berhubungan dengan konsep produktivitas yang dicapai dengan *input* yang digunakan. Semakin rendah penggunaan sumber daya dan dana untuk menghasilkan suatu produk tertentu maka semakin efisien.

Efisiensi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah perbandingan antara biaya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (*input*) dengan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (*output*). Menurut Ahmad Yani (2002), biaya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah dana yang digunakan untuk pembiayaan kegiatan operasional pemungutan pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan Daerah.

Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut T Hani Handoko (1995), efektifitas diartikan sebagai kemampuan untuk memilih tujuan yang tepat, peralatan yang tepat untuk pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas tidak menyatakan tentang berapa besar biaya yang telah dikeluarkan untuk mencapai tujuan tersebut. Biaya boleh melebihi apa yang telah dianggarkan, namun efektivitas hanya melihat apakah suatu program / kegiatan telah mencapai tujuan yang ditetapkan. Jadi kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan Pajak Bumi dan Bangunan yang direncanakan (keluaran) akan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan berdasarkan potensi daerah (tujuan). Dasar penetapan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun sebelumnya dan Surat Keputusan Bersama yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Keuangan dan Departemen Dalam Negeri. Sedangkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan

Bangunan adalah jumlah yang diterima setelah dilakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

BAHAN DAN METODE

Populasi dalam penelitian ini adalah semua data mengenai pemungutan pajak Bumi dan Bangunan di kota Surakarta. Sedangkan sampel dalam penelitian ini adalah data pemungutan pajak Bumi dan Bangunan di kota Surakarta dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2005. Adapun jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini

meliputi :

1. Efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan

Merupakan jumlah biaya pemungutan pajak Bumi dan Bangunan yang dikeluarkan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran operasional tidak melebihi jumlah pajak Bumi dan Bangunan yang diterima. Menurut Soeparmoko (1992), rumus efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan adalah :

$$\frac{\text{Biaya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan}}{\text{Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan}} \times 100 \%$$

Biaya pemungutan pajak Bumi dan Bangunan adalah jumlah yang dikeluarkan oleh pemerintah baik pusat maupun daerah untuk merealisasikan penerimaan pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan realisasi penerimaan pajak Bumi dan Bangunan adalah jumlah yang diterima setelah dilakukan penarikan pajak Bumi dan Bangunan. Semakin kecil biaya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, semakin tinggi tingkat efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Semakin besar realisasi penerimaan pajak Bumi dan Bangunan, semakin tinggi tingkat efisiensi

pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Semakin rendah tingkat efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan, berarti pemungutan pajak Bumi dan Bangunan semakin efisien.

2. Efektivitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan

Merupakan penerimaan yang berasal dari pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan target yang ingin dicapai. Menurut Soeparmoko (1992), rumus efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan adalah :

$$\frac{\text{Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan}}{\text{Target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan}} \times 100 \%$$

Realisasi penerimaan pajak Bumi dan Bangunan adalah jumlah yang diterima setelah dilakukan penarikan pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan target penerimaan pajak Bumi dan Bangunan adalah rencana besarnya penerimaan pajak Bumi dan Bangunan yang harus dicapai untuk setiap periode. Semakin besar realisasi penerimaan pajak Bumi dan Bangunan, semakin

tinggi tingkat efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Semakin kecil target penerimaan pajak Bumi dan Bangunan, semakin tinggi tingkat efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Semakin tinggi tingkat efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan, berarti pemungutan pajak Bumi dan Bangunan semakin efektif.

Adapun data yang dibutuhkan antara lain adalah data realisasi penerimaan pajak Bumi dan Bangunan, data target penerimaan pajak Bumi dan bangunan dan data biaya pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan observasi langsung.

Data dalam penelitian ini akan dianalisis dengan metode *least square* atau kuadrat terkecil, yaitu metode untuk mencari garis trend yang dimaksudkan sebagai suatu perkiraan atau taksiran mengenai nilai-nilai a dan b dari persamaan

$$y = a + bx,$$

yang didasarkan atas data hasil observasi sedemikian rupa sehingga jumlah kesalahan kuadratnya terkecil (minimum).

Di mana :

y = tingkat efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan atau tingkat efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan
 x = tahun pemungutan pajak Bumi dan Bangunan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Biaya pemungutan pajak Bumi dan Bangunan merupakan dana yang digunakan untuk pembiayaan kegiatan operasional yang meliputi :

1. Belanja barang dan jasa
 - a. Biaya alat tulis
 - b. Biaya tenaga kerja non pegawai
 - c. Biaya telepon
 - d. Biaya cetak, penggandaan dan penjilidan
 - e. Biaya makan dan minum
 - f. Biaya pakaian kerja

2. Belanja pemeliharaan
 - a. Biaya pemeliharaan alat-alat kantor
 - b. Biaya pemeliharaan komputer
3. Belanja bagi hasil dan bantuan keuangan
 - a. Belanja bagi hasil kepada pemerintah kota
 - b. Bantuan keuangan kepada pemerintah kota

Berikut ini adalah data efisiensi pemungutan pajak bumi dan bangunan di kota Surakarta

Tabel 1

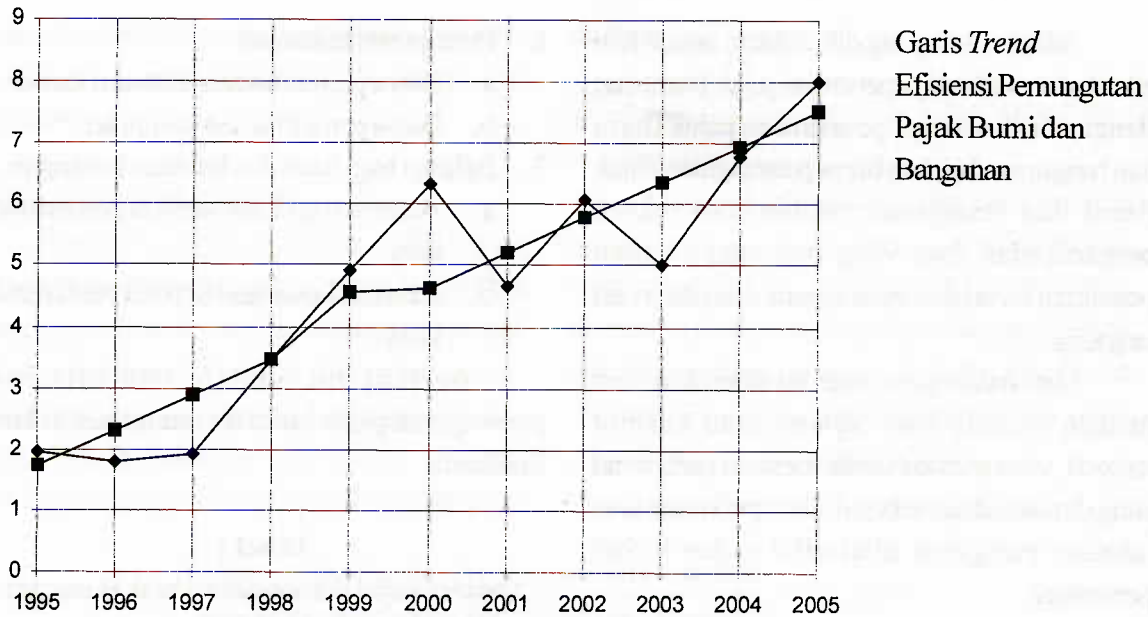
Data Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Surakarta
Periode Tahun 1995 – 2005

Tahun	Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan
1995	1,96 %
1996	1,80 %
1997	1,92 %
1998	3,46 %
1999	4,93 %
2000	6,34 %
2001	4,66 %
2002	6,06 %
2003	50,2 %
2004	6,78 %
2005	8,01 %

Berdasarkan hasil perhitungan diperoleh persamaan garis *trend* efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut :

$$y = 4,63 + 0,58 x$$

dengan garis *trend* efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan seperti terlihat pada gambar 1 berikut ini :



Gambar 1

Grafik *Trend* Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Persamaan garis *trend* efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan memiliki koefisien regresi bertanda positif, sehingga grafik *trend* efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan menunjukkan *trend* naik. *Trend* naik ini menunjukkan bahwa tingkat efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan cenderung menurun dari tahun ke tahun. Penurunan tingkat efisiensi ini kemungkinan besar disebabkan oleh adanya krisis ekonomi yang melanda Indonesia sejak tahun 1997. Krisis ekonomi mengakibatkan meningkatnya biaya, termasuk biaya pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Krisis ekonomi juga mengakibatkan menurunnya penerimaan, termasuk realisasi penerimaan dari pajak Bumi dan Bangunan.

Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Berikut ini adalah data efektifitas pemungutan pajak bumi dan bangunan di kota Surakarta :

Tabel 2

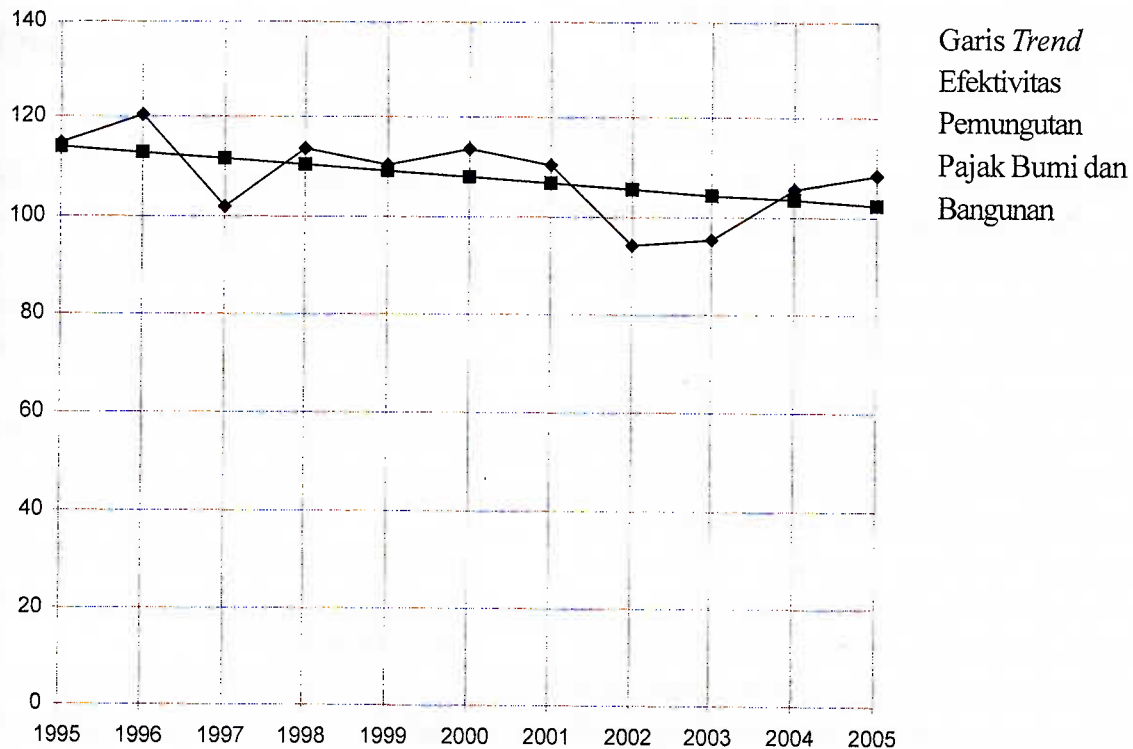
Data Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Surakarta Periode Tahun 1995 – 2005

Tahun	Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan
1995	115,07 %
1996	120,46 %
1997	101,81 %
1998	113,82 %
1999	110,42 %
2000	113,64 %
2001	110,38 %
2002	94,14 %
2003	95,42 %
2004	105,63 %
2005	108,59 %

Berdasarkan hasil perhitungan diperoleh persamaan garis *trend* efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut :

$$y = 108,12 - 1,18 x$$

dengan garis *trend* efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan seperti terlihat pada gambar 2 berikut ini :



Gambar 2
Grafik *Trend* Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Persamaan garis *trend* efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan memiliki koefisien regresi bertanda negatif, sehingga grafik *trend* efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan menunjukkan *trend* turun. *Trend* turun ini menunjukkan bahwa tingkat efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan cenderung menurun dari tahun ke tahun. Penurunan tingkat efisiensi ini kemungkinan besar disebabkan oleh adanya krisis ekonomi yang melanda Indonesia sejak tahun 1997. Krisis ekonomi mengakibatkan menurunnya penerimaan, termasuk realisasi penerimaan dari pajak Bumi dan Bangunan, terutama pada tahun 2002 dan 2003 yang disebabkan oleh banyaknya para wajib pajak yang menunggak pembayaran pajak Bumi dan Bangunan.

KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa baik tingkat efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan maupun tingkat efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan cenderung menurun. Grafik *trend* efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan lebih curam daripada grafik *trend* efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini menunjukkan bahwa penurunan efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan lebih signifikan daripada penurunan efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan. Lebih rendahnya penurunan efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan bila dibandingkan dengan penurunan efisiensi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan, kemungkinan disebabkan oleh penurunan

penetapan target penerimaan dari pajak Bumi dan Bangunan, disesuaikan dengan kemampuan para wajib pajak yang tengah dilanda krisis ekonomi.

Sekalipun krisis ekonomi sangat mempengaruhi tingkat efisiensi dan tingkat efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan, terdapat beberapa upaya yang dapat terus dilakukan untuk mempertahankan atau mengurangi penurunan tingkat efisiensi dan efektifitas pemungutan pajak Bumi dan Bangunan di masa mendatang. Upaya-upaya tersebut antara lain adalah dengan menekan biaya pemungutan pajak Bumi dan Bangunan dengan cara memilih media sosialisasi yang lebih efektif namun berbiaya rendah, serta lebih meningkatkan pelayanan kepada para wajib pajak Bumi dan Bangunan dengan cara memberikan solusi yang tepat bagi para wajib pajak yang bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Yani, 2002, Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah di Indonesia, P.T. Grafindo Persada, Jakarta.
- Djarwanto PS, 2001, Statistik Sosial Ekonomi, Edisi 3, BPFE, Yogyakarta.
- John Downes, 1996, Kamus Istilah Keuangan dan Investasi, Edisi Ketiga, P.T. Gramedia, Jakarta.
- Mardiasmo, 2003, Perpajakan, Edisi Revisi, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Nur Indriantoro dan Bambang Supomo, 2002, Metode Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen, Edisi I, BPFE, Yogyakarta.
- Pangestu Subagyo, 2000, Forecasting, 2000, BPFE, Yogyakarta.
- Soeparmoko, 1992, Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek, BPFE UGM, Yogyakarta.
- T. Hani Handoko, 1995, Manajemen, BPFE, Yogyakarta.
- Tia Suryani, 2004, Analisis Efisiensi dan Efektifitas Pemungutan Pajak Daerah sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah di Kota Surakarta Periode 1993 – 2003, Skripsi tidak dipublikasikan, Universitas Kristen Surakarta, Surakarta.
- Waluyo dan Wirawan B Ilyas, 2002, Perpajakan Indonesia, Salemba Empat, Jakarta.
- _____, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2000 tentang Penetapan Nilai Jual Kena Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- _____, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- _____, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- _____, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- _____, Keputusan Menteri Keuangan No. 201/KMK 04/2000 tanggal 6 Juni 2000 tentang Penyesuaian Besarnya NJOPTKP sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- _____, Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. Kep. 251/PJ/2000 tanggal 15 Agustus 2000 tentang Tata Cara Penetapan Besarnya NJOPTKP sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.