

Manfaat Kebijakan Updating dan Revaluasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB P2 Untuk Menghitung Potensi Penerimaan dan *Potential Loss* Pemerintah Kabupaten Ketapang

Rosyadi*

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Tanjungpura, Indonesia

ABSTRACT

As a strategic district, PBB-P2 has enough potential to be optimized as a source of PAD in Ketapang Regency. Therefore it is necessary to carry out Revaluation and Updating NJOP PBB-P2 data in Ketapang Regency in order to exploit the potential of changing price and area of the land and buildings which are object to tax. Furthermore, the revaluation and renewal activities will generate new potential revenues and potential losses that will be experienced by the Ketapang Regency Government. After calculating in this research of 846 samples in Kelurahan Tengah, Delta Pawan District, Ketapang Regency, total of Tax Object Sale Value (NJOP) after the revaluation and updating was Rp. 780,266,750,000, increase 94.27% from the previous NJOP data Rp. 401,630,405,000. The potential revenue of 846 samples in Kelurahan Tengah, Delta Pawan District, Ketapang Regency is Rp. 513,063,700 or increase 116.03% from the previous data calculation with Rp. 237,489,357. The potential loss incurred by the Ketapang Regional Government if the revaluation and renewal activities are not carried out is Rp. 275,565,343, -.The Revaluation and Renewal Policy of NJOP PBB-P2 in Ketapang District is very useful because it can measure the potential revenue caused by changing price and area of land and building that will effecting final data on Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2).

Keywords : Revaluation and Renewing NJOP PBB-P2, Potential Revenues, Potential Loss.

1. PENDAHULUAN

Perkembangan dan pembangunan di era otonomi daerah saat ini telah membawa konsekuensi terhadap ketersediaan sumber keuangan yang sebanding dengan banyaknya kegiatan pelayanan pemerintah di daerah. Luas wilayah, keadaan geografis, jumlah dan kepadatan penduduk sangat mempengaruhi besar kecilnya jumlah dana yang diperlukan untuk pertumbuhan sosial ekonomi daerah. Pada tanggal 15 September 2009 pemerintah telah mengesahkan Undang Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang PDRD tersebut secara jelas dan tegas mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2010.

Pada bagian keenam belas UU No. 28 Tahun 2009 mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), sejak dan pada bagian ketujuh belas tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sejak tanggal 1 Januari 2011. Namun demikian baru pada 1 Januari 2014 UU No. 28 tentang PDRD tersebut secara penuh telah diarahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota dan sejak saat itu sudah diperbolehkan untuk menerima pengalihan

* Email : rosyadihmy2018@gmail.com

PBB-P2 dan BPHTB sesuai dengan tahapan pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagaimana diatur dengan peraturan bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri.

Adanya pelimpahan kewenangan untuk mengelola PBB-P2, diharapkan dapat memperbesar potensi penerimaan daerah otonomi kabupaten/kota berupa pendapatan asli daerah (PAD), bersumber dari PBB-P2 dan BPHTB. Pengalihan hak pengelolaan PBB-P2 ini berarti semua kebijakan terkait dengan PBB-P2 dan BPHTB diserahkan sepenuhnya kepada pemerintah kabupaten/kota dengan rambu-rambu regulasi sebagaimana telah dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009, yang selanjutnya harus dilaksanakan oleh seluruh pemerintah kabupaten/kota selambat lambatnya 1 Januari 2016.

Bumi dan Bangunan merupakan Objek Pajak yang dianggap potensial, hal ini terlihat dari salah satu pertimbangan yang melandasi lahirnya Undang-Undang dimaksud. Kegiatan updating pajak PBB-P2 Perdesaan dan Perkotaan dianggap sebagai ujung tombak dari serangkaian proses pengenalan pajak atas bumi dan atau bangunan. Untuk memenuhi asas keadilan harus dilaksanakan secara cermat, agar diperoleh data yang akurat sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, sehingga diperoleh ketetapan yang benar dalam upaya meningkatkan penerimaan dalam negeri serta sumbangannya pada pembiayaan pembangunan daerah. 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 termasuk dalam kategori objek pajak. Sedangkan yang menjadi subjek pajak tersebut mencakup 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.

Kebijakan Updating dan Revaluasi atau peninjauan ulang merupakan kegiatan yang penting sekali untuk dilakukan guna pembaharuan kembali data-data lama yang telah digunakan pada tahun sebelumnya serta upaya untuk mengoptimalisasikan realisasi penerimaan daerah. Kegiatan ini penting dilakukan karena banyak bangunan yang telah berubah bentuk, ukuran dan fungsi sehingga nilai pajaknya juga perlu disesuaikan dengan kondisi saat ini. Tujuan dari dilaksanakan penelitian tentang manfaat Revaluasi Nilai Obyek Pajak PBB-P2 ini antara lain dilakukannya secara bersamaan sebuah proses updating data PBB-P2 yang selama ini mungkin telah mengalami perubahan kepemilikan, karena adanya proses jual beli, hibah dan lain sebagainya. Disamping itu, sekaligus dapat diperkirakan dan dianalisis besarnya potensi penerimaan PBB-P2 sebagai tambahan penerimaan PAD di Kabupaten Ketapang, berlaku sesuai harga pasar wajar (*market price*) maupun karena adanya penyesuaian luas bangunan baru dengan penyesuaian Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) sebagaimana ditentukan oleh pemerintah yang besarnya berbeda-beda untuk masing-masing wilayah.

Seluruh perubahan tersebut akan terakomodasi dalam proses kegiatan revaluasi ini, baik itu perubahan harga tanah yang penawarannya bersifat inelastis maupun perubahan luas bangunan dan harga dari satuan komponen bangunan yang ada (DBKB). Semua perubahan dimaksud akan mempengaruhi besarnya nilai dari obyek pajak tersebut, akan tetapi semua perubahan yang terjadi akan dinetralisir oleh sebuah parameter katalisator kelas tanah dan bangunan yang belum ditentukan Departemen Keuangan Republik Indonesia, dengan 100 variasi interpal harga tanah dan 40 variasi interpal harga dasar bangunan (DBKB).

Perubahan yang terjadi setelah kegiatan revaluasi tersebut kemudian akan dapat dihitung total *potential loss* yang akan dialami oleh pemerintah Kabupaten Ketapang. *Potential loss* atau kerugian potensial sendiri merupakan selisih antara data potensi penerimaan PBB-P2 yang lama

dengan potensi penerimaan PBB-P2 yang baru setelah revaluasi. Semakin tinggi *potential loss* mengindikasikan tidak efektifnya kegiatan pemungutan pajak PBB-P2 di Kabupaten Ketapang sehingga berkurangnya potensi penerimaan daerah di Kabupaten Ketapang.

2. TEORI DAN METODOLOGI

2.1. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD) menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah mengisyaratkan bahwa Pemerintah Daerah dalam mengurus rumah tangganya sendiri diberikan sumber-sumber pendapatan atau penerimaan keuangan Daerah untuk membiayai seluruh aktivitas dalam rangka pelaksanaan tugas-tugas pemerintah dan pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat secara adil dan makmur.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) bertujuan memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai atau membiayai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi yang ada di daerah atau penyerahan wewenang Pemerintahan Pusat kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan daerah sendiri dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Adapun sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 157, yaitu:

1. Pajak Daerah
2. Retribusi Daerah
3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan
4. Pendapatan Asli Daerah Lain-lain Yang Sah

Dalam literatur pajak, pajak dapat diklasifikasikan berdasarkan golongan, wewenang pemungut dan sifatnya. Pajak Daerah termasuk klasifikasi pajak menurut wewenang pemungutnya. Artinya, pihak yang berwenang dan berhak memungut Pajak Daerah adalah Pemerintah Daerah. Selanjutnya, Pajak Daerah ini dapat diklasifikasikan kembali menurut wilayah kekuasaan pihak pemungutnya. Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Pajak Daerah dibagi menjadi:

1. Pajak Provinsi

Pajak Propinsi adalah pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah tingkat propinsi. Pajak propinsi yang berlaku di Indonesia terdiri dari : (a) Pajak Kendaraan Bermotor; (b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor; (c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bomotor; (d) Pajak Air Permukaan; (e) Pajak Rokok

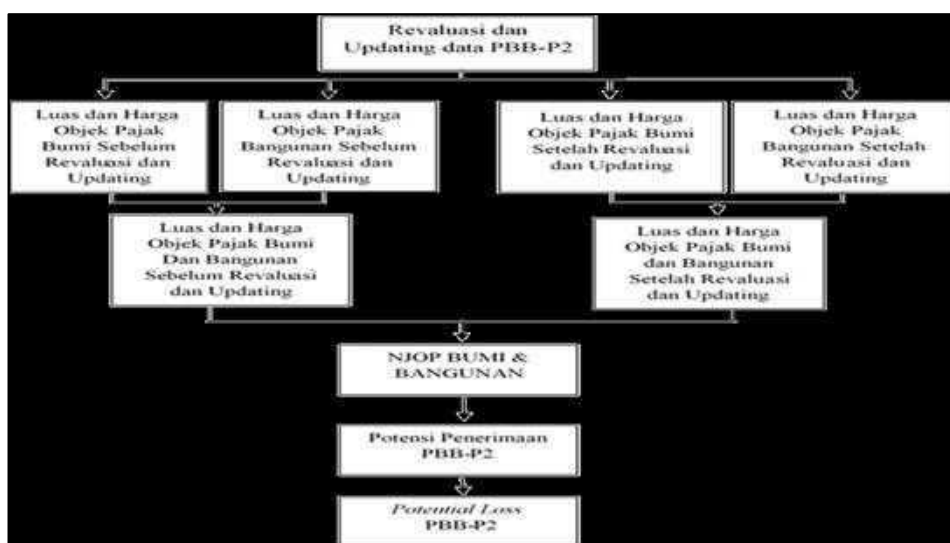
2. Pajak Kabupaten/Kota

Pajak Kabupaten/Kota adalah Pajak Daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah tingkat kabupaten/kota. Pajak Kabupaten/Kota yang berlaku di Indonesia sampai saat ini, terdiri dari : (a) Pajak Hotel ; (b)Pajak Restoran; (c) Pajak Hiburan; (d) Pajak Reklame; (e) Pajak Penerangan Jalan; (f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan; (g) Pajak Parkir; (h) Pajak Air Tanah; (i) Pajak Sarang Burung Walet; (j) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan; (k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Di antara para ahli mendefinisikan pajak bumi dan bangunan seperti berikut : Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas Bumi dan bangunan. Subjek Pajak dalam PBB-P2 adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hal atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki penguasaan dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak PBB-P2 belum tentu pemilik bumi dan atau bangunan, tetapi dapat pula orang atau badan yang memanfaatkan Bumi dan atau Bangunan tersebut (Valentina, 2006) Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak (Suandy, 2005). Jadi dari pengertian-pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pajak bumi bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan, besarnya pajak ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah/bangunan.

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang – undang No. 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang – undang No. 12 tahun 1994. Ketentuan Umum Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 1 (UU No 12 Tahun 1985) adalah : Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa – rawa, tambak, dan perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah : (a) jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan; (b) jalan tol; (c) kolam renang; (d) pagar mewah; (e) tempat olah raga; (f) galangan kapal, dermaga; (d) taman mewah; (e) tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; (f) fasilitas lain yang memberikan manfaat. 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, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti. Berdasarkan penjelasan diatar, secara sederhana kerangka konseptual penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 1. Kerangka Konseptual Penelitian

2.3. Metode Penelitian

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang akan menjadi kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh penelitian untuk dipelajari dan kemudian

ditarik kesimpulannya. (Alma, 2009). Populasi dalam penelitian ini adalah wajib pajak NJOP PBB-P2 di Kabupaten Ketapang. Menurut Sugiyono (2007), sampel merupakan bagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Dalam penelitian ini, teknik sampling yang digunakan untuk adalah teknik pengambilan sampel acak atau random sampling. Dimana teknik dan sampel yang peneliti gunakan secara acak, tanpa memandang sampel atas dasar strata atau status sosial dari segi apapun. Sampel yang akan dijadikan obyek penelitian dalam proposal ini yaitu Wajib Pajak (WP) Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang dengan menentukan jumlah sampel yang ditentukan, yakni sebanyak 849 sampel WP di Kelurahan tersebut.

Alat Analisis yang digunakan untuk menghitung potensi PBB-P2 dalam penelitian ini adalah dengan perhitungan matematik sederhana tentang dengan mengukur potensi penerimaan dari kebijakan revaluasi dan updating PBB-P2 di Kabupaten Ketapang.

Perhitungan dan analisis yang dilakukan adalah menghitung dan membandingkan indikator-indikator PBB-P2 sebelum dan Setelah dilakukannya kebijakan revaluasi dan updating sebagai berikut :

1. Jumlah luas bumi (m²) dan harga bumi (Rp) sebelum dan setelah dilakukannya kebijakan revaluasi dan updating.
2. Jumlah luas bangunan (m²) dan harga bangunan (Rp) sebelum dan setelah dilakukannya kebijakan revaluasi dan updating.
3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan (Rp) Total dan Rata-Rata sebelum dan setelah dilakukannya kebijakan revaluasi dan updating.
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan (Rp) per m² sebelum dan setelah dilakukannya kebijakan revaluasi dan updating.

Perhitungan perbandingan indikator-indikator diatas dilakukan dengan menggunakan aplikasi excel dengan menjumlahkan indikator sampel yang telah didapatkan dengan rumus SUM. Selanjutnya akan dihitung perubahan serta potensi penerimaan PBB-P2 dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Potential Loss} = \text{PBB Sesudah Revaluasi} - \text{PBB Sebelum Revaluasi}$$

3. GAMBARAN UMUM KABUPATEN KETAPANG

Kabupaten Ketapang merupakan kabupaten terluas dibanding 14 kabupaten/kota lain di Provinsi Kalimantan Barat yaitu sebesar 31.588 km² atau sekitar 21,28 persennya luas total Kalimantan Barat yang sebesar 146.807 km². Secara geografis, Kabupaten Ketapang berada pada posisi 0019' 26,51'' Lintang Selatan (LS) sampai dengan 30 4'16,59'' Lintang Selatan (LS) dan 1090 47'36,55'' Bujur Timur (BT) sampai dengan 1110 21'37,36'' Bujur Timur (BT), dan posisinya paling selatan di Provinsi Kalimantan Barat.

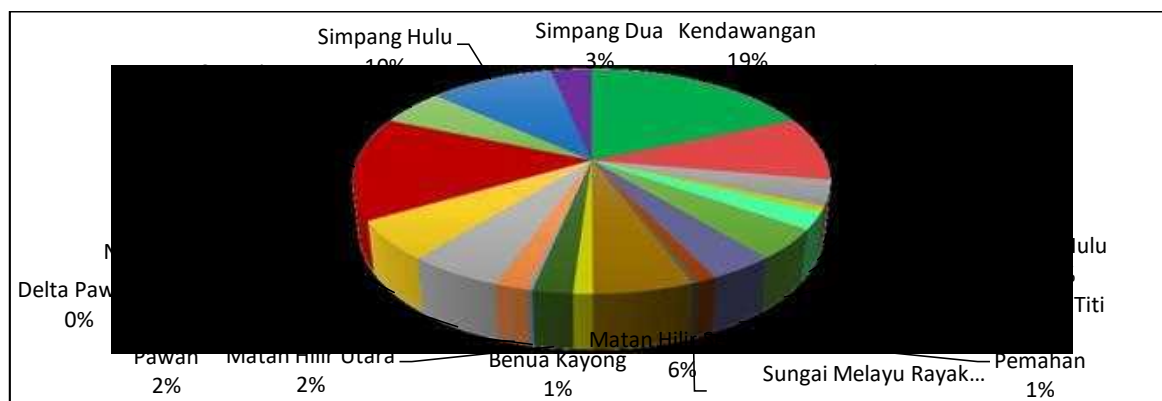
Wilayah Kabupaten Ketapang terdiri dari 20 Kecamatan, dimana 13 kecamatan berada di daerah perhuluan dan selebihnya merupakan kawasan pesisir, yaitu wilayah kecamatan yang sebagian wilayah desanya berbatasan langsung dengan laut/pantai.



Sumber. petatematikindo.wordpress.com

Gambar 2. Peta Wilayah Kabupaten Ketapang

Kecamatan terluas wilayahnya adalah Kecamatan Kendawangan dengan luas wilayah sebesar 5.859 Km² atau sekitar 18,55 persen terhadap total luas wilayah Kabupaten Ketapang, sedangkan kecamatan terkecil wilayahnya adalah Kecamatan Delta Pawan atau sekitar 0,23 persennya luas wilayah Kabupaten Ketapang.



Sumber. BPS Kabupaten Ketapang 2019 (Diolah)

Gambar 3. Persentase Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kabupaten Ketapang

Berdasarkan publikasi BPS Kabupaten Ketapang, hasil proyeksi penduduk tahun 2018 jumlah penduduk Kabupaten Ketapang diprediksi sebanyak 504,008 jiwa (260,789 jiwa berjenis kelamin laki-laki dan 243,219 jiwa berjenis kelamin perempuan). Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk terpadat adalah Kecamatan Delta Pawan yaitu sekitar 1,292 jiwa per Km², sedangkan kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk terjarang adalah Kecamatan Hulu Sungai, yaitu setiap Km² dihuni oleh sekitar 3 jiwa.

Pendidikan merupakan salah satu indikator penyusun Indeks Pembangunan Manusia yang bertujuan mengetahui tingkat pencapaian pembangunan manusia sebagai dampak dari kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh suatu negara/daerah. Pada tahun 2018/2019, jumlah sekolah di Kabupaten Ketapang, seperti sarana SD, MI, SMP, dan SMA, mengalami peningkatan dibanding

dengan tahun 2017/2018. Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Ketapang adalah sekitar 7,99 persen pada tahun 2018. Keadaan pertumbuhan ekonomi tersebut mengalami kenaikan jika dibandingkan dengan tahun 2017. Terdapat tiga kategori lapangan usaha yang paling tinggi tingkat pertumbuhannya yaitu; kategori pertambangan dan penggalian (13,16 persen), kategori Industri pengolahan (10,62 persen), dan kategori Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang (13,51 persen).

Struktur perekonomian Kabupaten Ketapang pada tahun 2018 didominasi oleh lima kategori ekonomi yang menguasai lebih dari 77,78 persen perekonomian di Kabupaten Ketapang, yang terdiri dari: kategori pertanian, kehutanan dan perikanan (24,17 persen); kategori pertambangan dan penggalian (19,05 persen); kategori industri pengolahan (14,39 persen); kategori perdagangan besar dan eceran; reparasi mobil dan sepeda motor (10,73 persen); serta kategori konstruksi (9,65 persen).

Dicermati dari sisi PDRB menurut penggunaan, terlihat bahwa peranan konsumsi rumah tangga masih sangat dominan dalam pembentukan PDRB Kabupaten Ketapang yaitu sekitar 46,76 persen. Besar-kecilnya anggaran pendapatan dan belanja daerah amat berpengaruh terhadap kegiatan perekonomian masyarakat. Hal tersebut berkaitan erat dengan perubahan penerimaan daerah yang akan membawa dampak pada pergerakan roda perekonomian daerah.

Anggaran yang berimbang dapat menjamin stabilitas perekonomian, dibanding anggaran defisit atau surplus. Karena itu realisasi penerimaan dan pengeluaran kabupaten perlu dipantau dan dievaluasi. Realisasi pendapatan daerah kabupaten Ketapang pada tahun 2018 adalah sebesar 2,17 Triliun Rupiah. Dengan 88,17 persen berasal dari dana perimbangan, 8,78 persen dari berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan 3.05 persen berasal dari pendapatan lain-lain yang sah.

Realisasi pengeluaran untuk komponen belanja dan transfer daerah masih didominasi oleh belanja pegawai yang persentasenya mencapai 37,02 persen pada tahun 2018. Angka ini disusul oleh belanja modal sebesar 29,24 persen dan belanja bantuan keuangan kepada Provinsi/Kabupaten/Kota dan Pemerintahan Desa sebesar 16.06 persen.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Perubahan Luas Objek Pajak Bumi (m²) dan Harga Bumi (Rp)

**Tabel 1. Perbandingan Rata-Rata Luas (m²) dan Harga (Rp)
Objek Pajak Bumi PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating**

Luas Bumi (m ²)		Harga Bumi (Rp)	
Sebelum Revaluasi	292.633	Sebelum Revaluasi	1.135.246
Setelah Revaluasi	292.973	Setelah Revaluasi	1.878.534
Persentase Perubahan (%)	0,12%	Persentase Perubahan (%)	65,47%

Dari perhitungan jumlah keseluruhan objek pajak bumi terhadap 849 sampel WP di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang, dapat terlihat bahwa dari sisi luas bumi dan harga bumi setelah dilakukan kebijakan revaluasi dan updating telah mengalami perubahan dari data sebelumnya. Dilihat dari luas bumi (m²) rata-rata mengalami perubahan sebesar 0,12% , yakni dari total luas bumi rata-rata sebesar 292.633 m² menjadi 292.973 m² setelah dilakukan kebijakan revaluasi. Wawancara surveyor dilapangan menunjukkan bahwa beberapa WP telah mengalami penambahan luas bumi atau tanah yang dimilikinya.

Selanjutnya dengan melihat indikator harga bumi (Rp) rata-rata telah mengalami perubahan sebesar 65,47%, yakni dari total harga bumi/tanah yang sebelumnya sebesar Rp. 1.135.246/m² menjadi Rp. 1.878.534/m². Perubahan-perubahan harga tanah ini disebabkan oleh inflasi atau kenaikan harga yang terus bergerak naik. Kenaikan harga bumi/tanah ini diproyeksi akan terus mengalami kenaikan seiring dengan naiknya daya beli masyarakat tiap tahunnya.

4.2. Perubahan Luas Objek Pajak Bangunan (m²) dan Harga Bangunan (Rp)

Tabel 2. Perbandingan Rata-Rata Luas (m²) dan Harga (Rp) Objek Pajak Bangunan PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

Luas Bangunan (m ²)		Harga Bangunan (Rp)	
Sebelum Revaluasi	117.911	Sebelum Revaluasi	686.914
Setelah Revaluasi	118.887	Setelah Revaluasi	1.663.015
Persentase Perubahan (%)	0,83%	Persentase Perubahan (%)	142,10%

Dari perhitungan jumlah keseluruhan objek pajak bumi terhadap 849 sampel WP di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang, dapat terlihat bahwa dari sisi luas bangunan dan harga bangunan setelah dilakukan kebijakan revaluasi dan updating telah mengalami perubahan dari data sebelumnya. Dilihat dari indikator luas bangunan (m²) rata-rata mengalami perubahan sebesar 0,83% , yakni dari total luas bangunan sebesar 117.911 m² menjadi 118.887 m² setelah dilakukan kebijakan revaluasi. Perubahan ini menunjukkan bahwa rata-rata WP telah menambah luas bangunan mereka dari luas awal sebesar 0,83%. Wawancara surveyor lapangan menunjukkan bahwa beberapa WP telah mengalami penambahan luas bangunan yang dimilikinya dengan melakukan renovasi, penambahan jumlah lahan yang dijadikan rumah/tempat tinggal, menambah pagar, jumlah ruangan bangunan, dsb.

Selanjutnya dengan melihat indikator harga bangunan (Rp) telah mengalami perubahan sebesar 142,10%, yakni dari total harga bumi/tanah yang sebelumnya dengan rata-rata sebesar Rp. 686,914/m² menjadi Rp. 1.663.015/m². Perubahan-perubahan harga harga bangunan ini disebabkan oleh inflasi atau kenaikan harga yang terus bergerak naik. Selain itu, menurut hasil wawancara surveyor lapangan, perubahan harga bangunan ini juga disebabkan oleh perubahan atau perbaikan infrastruktur jalan, jembatan yang kemudian dapat memudahkan mobilitas masyarakat Kelurahan Tengah dalam bertransportasi. Kenaikan harga bangunan juga disebabkan oleh semakin terbukanya akses listrik dan air di Kelurahan Tengah tersebut.

4.3. Perubahan NJOP Bumi dan Bangunan

Tabel 3. Perbandingan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

NJOP Bumi (Rp)		NJOP Bangunan (Rp)	
Sebelum Revaluasi	294.755.229.000	Sebelum Revaluasi	106.875.176.000
Setelah Revaluasi	548.045.900.000	Setelah Revaluasi	232.220.850.000
Persentase Perubahan (%)	85,93%	Persentase Perubahan (%)	117,28%

Dari perhitungan jumlah keseluruhan objek pajak bumi terhadap 849 sampel WP di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang, dapat terlihat bahwa NJOP Bumi dan Bangunan setelah dilakukan kebijakan revaluasi dan updating telah mengalami perubahan dari data sebelumnya. Dilihat dari NJOP Bumi secara keseluruhan mengalami perubahan sebesar 85,94%

, yakni dari total NJOP Bumi sebesar Rp 294.755.229.000,- menjadi Rp. 548.045.900.000 setelah dilakukan kebijakan revaluasi. Selanjutnya untuk NJOP Bangunan juga mengalami perubahan yang cukup tinggi sebesar 117,28%, yakni dari total NJOP Bangunan sebesar Rp. 106.875.176.000,- menjadi Rp. 232.220.850.000,-. Jika dirata-ratakan, NJOP Bumi dan Bangunan yang dibagi dengan total luas bumi serta bangunan, akan terlihat pada tabel 4 berikut.

Tabel 4. Perbandingan Rata-Rata Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

NJOP Bumi (Rp)		NJOP Bangunan (Rp)	
Sebelum Revaluasi	1.007.252	Sebelum Revaluasi	906.405
Setelah Revaluasi	1.870.636	Setelah Revaluasi	1.953.291
Persentase Perubahan (%)	85,72%	Persentase Perubahan (%)	115,50%

Dari perhitungan rata-rata objek pajak bumi terhadap 849 sampel WP di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang, dapat terlihat bahwa NJOP Bumi dan Bangunan setelah dilakukan kebijakan revaluasi dan updating telah mengalami perubahan dari data sebelumnya. Dilihat dari NJOP Bumi secara rata-rata mengalami perubahan sebesar 85,72% , yakni dari total rata-rata NJOP Bumi sebesar Rp 1.007.252,-/m² menjadi Rp. 1.870.636,-/m² setelah dilakukan kebijakan revaluasi. Selanjutnya untuk NJOP Bangunan juga mengalami perubahan yang cukup tinggi sebesar 115,50%, yakni dari total NJOP Bangunan sebesar Rp. 906.405,-/m² menjadi Rp. 1.953.291,-/m². Perubahan rata-rata yang terjadi hampir sama jika dibandingkan dengan perubahan total NJOP Bumi dan Bangunan. Selanjutnya, jika objek pajak bumi dan bangunan WP dijumlahkan, sehingga akan tampak perubahan kedua objek pajak tersebut terlihat pada tabel 5 sebagai berikut:

Tabel 5. Perbandingan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

NJOP Bumi dan Bangunan Keseluruhan (Rp)		NJOP Bumi dan Bangunan Rata-Rata (Rp)	
Sebelum Revaluasi	401.630.405.000	Sebelum Revaluasi	978.288
Setelah Revaluasi	780.266.750.000	Setelah Revaluasi	1.894.495
Persentase Perubahan (%)	94,27%	Persentase Perubahan (%)	93,65%

Dari perhitungan rata-rata objek pajak bumi dan bangunan terhadap 849 sampel WP di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang, dapat terlihat bahwa NJOP Bumi ditambah NJOP Bangunan setelah dilakukan kebijakan revaluasi dan updating telah mengalami perubahan dari data sebelumnya. Dilihat dari NJOP Bumi dan Bangunan secara keseluruhan mengalami perubahan sebesar 94,27%, yakni dari keseluruhan NJOP Bumi dan Bangunan sebesar Rp 401.630.405.000 menjadi Rp. 780.266.750.000 setelah dilakukan kebijakan revaluasi. Selanjutnya untuk NJOP Bumi dan Bangunan juga mengalami perubahan yang cukup tinggi sebesar 93,65%, yakni dari rata-rata NJOP Bumi dan Bangunan sebesar Rp. 978.288,-/m² menjadi Rp. 1.894.495,-/m².

4.4. Potensi Penerimaan dan Potential Loss PBB-P2 di Kelurahan Tengah, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang

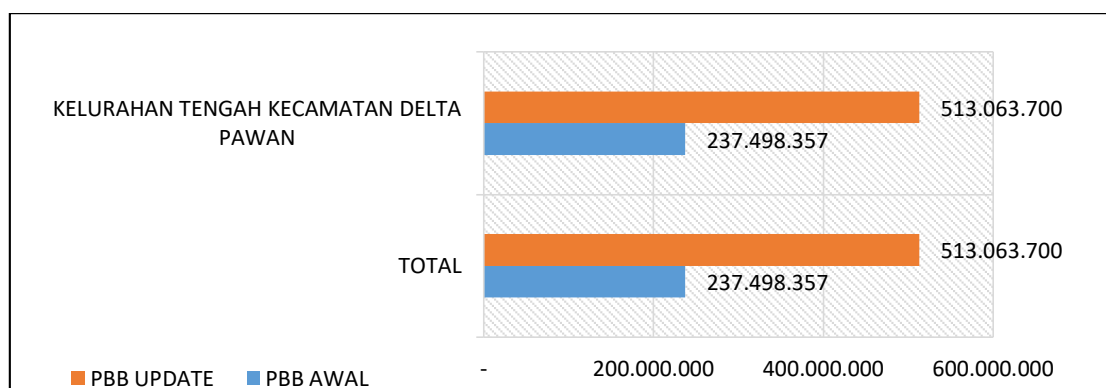
Tabel 6. Perbandingan PBB-P2 yang harus dibayar Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating PBB-P2 yang harus dibayarkan (Rp)

PBB-P2 yang harus dibayarkan (Rp)	
Sebelum Revaluasi	237.498.357
Setelah Revaluasi	513.063.700
Persentase Perubahan (%)	116,03%

Dari perhitungan potensi penerimaan PBB-P2 yang telah dilakukan, potensi yang dapat diperoleh Pemda Kabupaten Ketapang khususnya pada 849 sampel WP terhadap objek pajak bumi dan bangunan di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan adalah 116,03% dari total beban pajak yang harus dibayarkan sebelumnya, sehingga Pemda Kabupaten Ketapang memiliki potensi penerimaan sebesar Rp. 513.063.700,- dari total sebelum revaluasi yang hanya sebesar Rp. 237.498.357,-. Adapun potensial loss yang terjadi akibat dari kegiatan revaluasi dan updating ini dapat dihitung sebagai berikut:

Tabel 7. Potential Loss PBB-P2 Hasil Revaluasi & Updating Potential Loss (Rp)

Potential Loss (Rp)	
Sebelum Revaluasi	237.498.357
Setelah Revaluasi	513.063.700
Potential Loss	275.565.343



Gambar 4. Perbandingan Besarnya Nilai Penerimaan PBB P2 Awal Dan PBB P2 Update Di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan

Potential loss yang akan dialami Pemda Ketapang pada 849 sampel WP di Kelurahan Tengah, Kecamatan Delta pawan yang terhitung pada penelitian ini mencapai angka Rp. 275.565.343,-. Angka tersebut terbilang cukup tinggi yakni hampir sekitar 2 kali lipat dibandingkan dengan data sebelum diberlakukan kebijakan revaluasi dan updating ini. Potensi kerugian tersebut akan sangat merugikan Pemda Ketapang jika perubahan-perubahan yang terjadi pada objek pajak tidak tercatat seperti yang telah dilakukan pada kegiatan kebijakan revaluasi dan updating ini.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat ditarik beberapa poin kesimpulan sebagai berikut: (1) Objek Pajak Bumi di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan mengalami

perubahan luas rata-rata sebesar 0,12%, dimana pada data awal rata-rata luas objek pajak adalah sebesar 292.533 m² menjadi 292.973 m². Selanjutnya harga bumi mengalami perubahan rata-rata sebesar 65,47% , dimana pada data awal rata-rata harga bumi adalah sebesar Rp. 1.135.246/m² menjadi Rp. 1.878.534/m². (2) Objek Pajak Bangunan di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan mengalami perubahan luas rata-rata sebesar 0,83%, dimana pada data awal rata-rata luas objek pajak adalah sebesar 117.911 m² menjadi 118.887 m². Selanjutnya harga Bangunan mengalami perubahan rata-rata sebesar 142,10% , dimana pada data awal rata-rata harga Bangunan adalah sebesar Rp. 686.914/m² menjadi Rp. 1.663.015/m². (3) Nilai Jual Objek Pajak (NJO) Bumi mengalami perubahan sebesar 85,93%, dimana pada data awal NJOP Bumi adalah sebesar Rp.294.755.229.00,- menjadi Rp. 548.045.900.000,-. NJOP bangunan mengaami perubahan sebesar 117,28% dimana data awal NJOP Bangunan adalah sebesar 106.875.176.000,- menjadi Rp. 232.220.850.000,-. (4) Potensi Penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Tengah Kec. Delta Pawan terhadap 849 Sampel penelitian ini adalah sebesar Rp. 513.063.700,- atau lebih tinggi 116,03% dari data sebelumnya yakni Rp. 237.498.357,-. *Potential loss* yang akan dialami Pemda Kabupaten Ketapang adalah sebesar Rp. 275.565.343,-. (5) Kebijakan Revaluasi dan Updating NJOP PBB-P2 di Kabupaten Ketapang sangat bermanfaat karena dapat mengukur potensi penerimaan sesungguhnya yang diakibatkan pergeseran atau perubahan data di luas bumi dan bangunan serta harga bangunan di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alma, B., (2009)., Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa, Cetakan kedelapan. Bandung: Alfabeta
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Ketapang (2018). Luas Wilayah Kabupaten Ketapang Menurut Kecamatan dan Persentase terhadap luas wilayah Kabupaten Ketapang Tahun 2018. Diakses dari <https://ketapangkab.bps.go.id/dynamictable/2016/10/28/24/luas-wilayah-kabupaten-ketapang-menurut-kecamatan-dan-persentase-terhadap-luas-wilayah-kabupaten-ketapang-tahun-2015.html>
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Ketapang. (2019). Kabupaten Ketapang Dalam Angka 2019. Diakses dari <https://ketapangkab.bps.go.id/publication/2019/08/16/518373eb3a547276f2244f12/kabupaten-ketapang-dalam-angka-2019.html>
- Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-115/PJ./2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
- Pemerintah Republik Indonesia (2009).Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan. Retribusi Daerah.
- (1994). Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan UU No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- , (2004). Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.

- (2004). Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Daerah antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah
- (2005). Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah.
- (2006). Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah
- (2009). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- , (2014). Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-115/PJ./2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
- Peta Kabupaten Ketapang (2014), diakses dari <https://petatematikindo.wordpress.com/2014/09/10/administrasi-kabupaten-ketapang/>
- Valentina, S. dan Suryo,A. (2006), Perpajakan Indonesia. Jakarta : Salemba Empat
- Suandy, E., (2005). Hukum Pajak, Edisi Ketiga. Jakarta : Salemba Empat.
- Sugiyono. (2007). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta.