

BAB IV

SIMPULAN

4.1. Kesimpulan

Setelah melakukan studi lapangan dan studi kepustakaan serta melakukan analisis terkait penatausahaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang, penulis menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut.

1. Praktik penatausahaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang telah sesuai dengan regulasi nasional yang berlaku sebagaimana diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000 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) dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Praktik yang dilakukan juga telah sesuai dengan regulasi daerah sebagaimana di atur dalam Peraturan

Bupati Deli Serdang Nomor 508 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Deli Serdang.

2. Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang masih belum optimal. Hal ini ditunjukkan oleh pencapaian realisasi penerimaan yang masih belum pernah mencapai 100% sejak pertama kali dikelola oleh daerah. Adapun masalah yang dapat diidentifikasi oleh penulis adalah sebagai berikut.
 - a. Kesadaran Wajib Pajak untuk mendaftarkan objek pajaknya masih rendah. Hal ini seringkali menimbulkan sengketa terutama pada saat terjadi pengalihan kepemilikan sebagian atau seluruh bidang objek pajak kepada pihak lain. Dalam hal demikian, surat keterangan kepemilikan atau penguasaan sudah dipecah (sudah diterbitkan surat kepemilikan atau penguasaan untuk bidang objek pajak baru) namun bidang tersebut masih tercatat dalam satu NOPD sehingga masih diterbitkan satu SPPT. Hal ini merugikan pihak pemilik bidang objek pajak lama karena harus melunasi PBB P2 Terutang atas objek pajak baru.
 - b. Masihnya tunggakan yang disebabkan oleh rendahnya kesadaran masyarakat untuk melunasi PBB P2 Terutang meskipun nilai penetapannya kecil. Umumnya, masyarakat baru akan melunasi ketika membutuhkan salinan SPPT sebagai syarat pengurusan berkas

- tertentu. Meskipun demikian, masyarakat seringkali tetap enggan melunasi jika akumulasi tunggaknya besar karena tidak dilunasi bertahun-tahun.
- c. Kompetensi pegawai yang berwenang melakukan penilaian NJOP masih rendah. Hingga saat ini belum ada pegawai yang mengenyam pendidikan penilaian secara formal dan berprofesi sebagai Penilai. Pegawai tersebut hanya memiliki sertifikat Pendidikan Dasar Penilai I yang diperoleh melalui Bimbingan Teknis Penilaian.
 - d. Dengan mempertimbangkan nilai potensi yang ada, target penerimaan PBB P2 yang ditetapkan terlalu besar. Hal ini ditunjukkan oleh peningkatan realisasi penerimaan PBB P2 yang lebih kecil dari peningkatan targetnya. Peningkatan rata-rata target penerimaan PBB P2 mencapai 19,93% per tahun, sedangkan peningkatan rata-rata realisasi penerimaannya hanya sebesar 12,39% per tahun. Dalam waktu sepuluh tahun terakhir, peningkatan target penerimaan PBB P2 mencapai hampir 300% sedangkan peningkatan realisasinya hanya sebesar 174,24%. Selain itu, target penerimaan PBB P2 yang ditetapkan jauh lebih besar dibandingkan dengan kabupaten lain yang memiliki kemiripan dengan Kabupaten Deli Serdang terkait luas wilayah, jumlah populasi, dan tingkat konsumsi masyarakat.
3. Hingga saat ini, Bapenda Deli Serdang masih berfokus pada upaya mengatasi masalah terkait kesadaran Wajib Pajak yang rendah dan masifnya tunggakan PBB P2 Terutang. Upaya tersebut berupa kampanye

sadar pajak melalui surat kabar dan spanduk saat dekat dengan jatuh tempo pembayaran. Selain itu, Bapenda Deli Serdang juga telah mengadakan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat sebanyak dua hingga tiga kali setiap tahunnya. Sementara itu, program peningkatan kompetensi pegawai yang berwenang melakukan penilaian belum ada.

4.2. Saran

Dari keempat masalah yang dapat diidentifikasi, penulis memberikan solusi atas masalah-masalah tersebut agar pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang lebih optimal. Adapun solusi yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut.

1. Untuk meningkatkan kesadaran Wajib Pajak terkait urgensi PBB P2 dalam keuangan daerah, Bapenda Deli Serdang dapat memberikan penyuluhan dan edukasi kepada masyarakat dengan lebih masif. Selain itu, Bapenda Deli Serdang juga dapat menyampaikan himbauan kepada Wajib Pajak untuk segera mendaftarkan objek pajaknya apabila ada yang belum didaftarkan. Himbauan ini dapat dilakukan melalui UPT di kecamatan bersama perangkat desa atau melalui SMS.
2. Upaya yang telah dilakukan oleh Bapenda Deli Serdang dalam rangka peningkatan kesadaran melunasi PBB P2 Terutang dapat terus dilaksanakan tetapi dengan frekuensi yang lebih masif. Himbauan kepada Wajib Pajak untuk melunasi tunggakan PBB P2 dapat dilakukan lebih sering dengan memanfaatkan teknologi, misalnya SMS. Selain itu, Bapenda Deli Serdang dapat melakukan beberapa upaya lain, seperti:

- a. langkah persuasif yang berbasis pelayanan yang dapat dilakukan dengan menyediakan Tempat Pembayaran sedekat mungkin dengan lokasi tempat tinggal Wajib Pajak. Bapenda Deli Serdang dapat menyediakan pojok pajak di kantor atau aula desa/kelurahan atau menggunakan mobil pajak;
 - b. langkah represif lemah berbasis pemungutan yang dilakukan dengan memerintahkan petugas UPT di masing-masing kecamatan untuk melakukan pemungutan di hari yang sama dengan pendistribusian SPPT secara *door to door* kepada Wajib Pajak. Dalam hal ini, Petugas Pemungut dapat bekerja sama dengan perangkat desa. Dengan begitu, Wajib Pajak dapat langsung membayar tanpa harus datang ke Bank Persepsi atau Tempat Pembayaran lainnya; dan
 - c. pemberian *tax amnesty* kepada Wajib Pajak yang telah lama menunggak. Keringanan tersebut dapat berupa penghapusan sanksi administrasi saja atau penghapusan seluruh utang pajak di tahun-tahun pajak sebelumnya. Hal ini dilakukan agar Wajib Pajak mau membayar tunggakan PBB Terutang di tahun pajak berjalan. Namun demikian, Wajib Pajak dihimbau untuk melunasi pembayaran pada tahun-tahun pajak berikutnya.
3. Bapenda Deli Serdang perlu meningkatkan kompetensi Pegawai Penilai mengingat potensi PBB P2 yang cukup besar dari objek pajak khusus. Dalam rangka peningkatan kompetensi Pegawai Penilai, Bapenda Deli Serdang dapat bekerja sama dengan instansi terkait lainnya dengan

difasilitasi oleh Pemerintah Daerah. Misalnya, Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang dapat berkomunikasi dengan Pemerintah Daerah lainnya untuk menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan Pegawai Penilai secara bersama-sama dengan mendatangkan Penilai Publik dari MAPPI. Pemerintah Daerah juga dapat mengajukan permohonan kepada Balai Diklat Keuangan Medan. Selain itu, Bapenda Deli Serdang dengan difasilitasi oleh Pemerintah Daerah dapat mengadakan program beasiswa kepada Pegawai Penilai. Meskipun program-program tersebut membutuhkan biaya yang tidak sedikit, peningkatan kompetensi Pegawai Penilai dapat menjadi investasi bagi Bapenda Deli Serdang. Jika suatu saat nanti pengelolaan PBB P5L dialihkan kepada Pemerintah Daerah, Bapenda Deli Serdang tidak perlu meminta bantuan penilaian kepada Penilai Publik. Dengan demikian, Bapenda Deli Serdang dapat mengelola PBB P2 dengan mandiri.

4. Untuk mengatasi masalah target penerimaan PBB P2 yang terindikasi terlalu besar, Bapenda Deli Serdang bersama legislatif dapat melakukan analisis lebih mendalam terkait proyeksi potensi penerimaan PBB P2 setiap tahunnya. Analisis tersebut dapat dimulai dari pemantauan dan Pendataan secara intensif, terutama terhadap kawasan-kawasan strategis. Strategis tidaknya suatu kawasan dapat dilihat dari besarnya kontribusi realisasi penerimaan PBB P2 di kawasan tersebut pada tahun-tahun sebelumnya. Berdasarkan Laporan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Deli Serdang tahun 2019

– 2021, terdapat tiga kecamatan penyumbang PBB P2 terbesar, yaitu Kecamatan Percut Sei Tuan, Kecamatan Tanjung Morawa, dan Kecamatan Sunggal. Berdasarkan publikasi BPS Kabupaten Deli Serdang dalam Kabupaten Deli Serdang Dalam Angka 2022, ketiga kecamatan tersebut merupakan kecamatan dengan jumlah populasi terbanyak. Banyaknya populasi tentu akan menunjukkan banyaknya objek pajak PBB P2 di wilayah tersebut. Selain itu, observasi lapangan yang dilakukan oleh penulis terhadap ketiga kecamatan tersebut menunjukkan bahwa:

- a. Kecamatan Percut Sei Tuan merupakan kawasan terbangun dan menjadi urban sprawl Kota Medan. Hal ini ditunjukkan dengan ramainya aktivitas masyarakat mulai dari bisnis, pendidikan, hingga investasi, misalnya di Kelurahan Medan Estate dan Kelurahan Kenangan Baru. Di Kelurahan Medan Estate terdapat Kompleks Cemara Asri yang di dalamnya terdapat pusat bisnis kuliner, furniture, hingga real estate. Selain itu, Medan Estate merupakan salah satu kawasan pusat pendidikan di pinggiran Kota Medan. Terdapat dua universitas negeri yang cukup besar, yaitu Universitas Negeri Medan (UNIMED) dan Universitas Islam Negeri Sumatera Utara (UINSU). Sementara itu, di Kelurahan Kenangan Baru belum lama ini dibangun sebuah kota mandiri bernama Citraland Gama City Medan yang merupakan hasil kerja sama Ciputra Group dan GamaLand. Kota mandiri ini dibangun di atas lahan premium seluas 211,57 Ha dengan

- berbagai fasilitas mulai dari rumah tinggal, apartemen, pusat bisnis, rumah sakit, hingga fasilitas hiburan. Harga rumah tinggal yang ditawarkan berkisar antara Rp1 – Rp8 milyar;
- b. di Kecamatan Tanjung Morawa terdapat kawasan industri bernama Kawasan Industri Medan Star Industrial Estate (dikenal dengan KIM Star) yang merupakan pusat industri di Kabupaten Deli Serdang. KIM Star dikembangkan oleh PT Tamoratama Prakarsa di atas lahan seluas 105 Ha. Selain kawasan industri, di Kecamatan Tanjung Morawa juga terdapat beberapa kompleks real estate yang cukup besar, misalnya Kompleks Taman Rivera. Kecamatan ini juga dilewati dengan Jalan Lintas Sumatera sehingga menjadi salah satu kecamatan yang ramai dengan aktivitas masyarakat;
 - c. sumber penerimaan PBB P2 di Kecamatan Sunggal berasal dari perumahan masyarakat. Dengan jumlah penduduk yang mencapai 242.406 jiwa atau 12,49% dari total populasi Kabupaten Deli Serdang, jumlah objek pajak PBB P2 berupa perumahan warga banyak sehingga potensi PBB P2 juga besar; dan
 - d. terdapat kecamatan lain yang dapat diperhatikan perkembangannya, yaitu Kecamatan Beringin dan Kecamatan Batang Kuis. Kecamatan tersebut merupakan kawasan Bandara Internasional Kuala Namu. Dengan adanya bandara, nilai properti di kawasan tersebut tentu akan mengalami peningkatan. Berdasarkan observasi lapangan yang dilakukan oleh penulis, saat ini, beberapa lahan pertanian telah

dialihfungsikan menjadi hotel sehingga dapat meningkatkan potensi penerimaan PBB P2, selain dari bandara itu sendiri.