

**ANALISIS EFEKTIVITAS KEBIJAKAN PENGALIHAN PENGELOLAAN  
PBB-P2 KEPADA KABUPATEN/KOTA DI PROVINSI LAMPUNG  
(Studi Kasus Kota Metro)**

**Skripsi**

**Oleh :  
Anggun Aprilia Yuliyanti**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2017**

## ABSTRAK

Analisis Efektivitas Kebijakan Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 Kepada Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung (Studi Kasus Kota Metro).

Oleh

Anggun Aprilia Yuliyanti

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas kebijakan pengalihan pengelolaan PBB-P2 pada Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung. Pada penelitian ini digunakan uji 2 beda rata-rata. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa nilai tarif, luas lahan, jumlah luas bangunan, NJOP, penerimaan PBB-P2, dan pajak daerah.

Hasil analisis dengan menggunakan uji beda rata-rata sampel berpasangan menunjukkan bahwa efektivitas tidak mengalami perbedaan yang signifikan antara sebelum dan setelah pengalihan PBB-P2, kontribusi mengalami perbedaan antara sebelum dan setelah pengalihan PBB-P2, dan laju pertumbuhan tidak mengalami perbedaan antara sebelum dan setelah pengalihan PBB-P2.

Kata Kunci : Jumlah luas bangunan, Luas lahan, NJOP, Pajak Daerah, Penerimaan PBB-P2, Tarif.

## *ABSTRACT*

*Analysis of the Effectiveness of the Transfer Policy of PBB-P2 Management to the Regency / City in Lampung Province (Metro City Case Study).*

*By*

*Anggun Aprilia Yuliyanti*

*This study aims to analyze the effectiveness of PBB-P2 management transfer policy to the Regency / City in Lampung Province. This study used Dependent Sample T-test. The data used are secondary data such as tariff, land area, total building area, NJOP, PBB-P2 revenue, and local tax.*

*The results of the analysis using the dependent sample t-test showed that effectiveness did not differ significantly between before and after PBB-P2 transfers, the contribution experienced a difference between before and after PBB-P2 transition, and the rate of growth did not differ between pre- and post-switch UN-P2.*

*Key words : Land area, Local Tax, NJOP, Number of building area, Receipt, Tariff, UN-P2.*

**ANALISIS EFEKTIVITAS KEBIJAKAN PENGALIHAN PENGELOLAAN  
PBB-P2 KEPADA KABUPATEN/KOTA DI PROVINSI LAMPUNG  
(Studi Kasus Kota Metro)**

**Oleh :**

**Anggun Aprilia Yuliyanti**

**Skripsi**

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
SARJANA EKONOMI**

**pada**

**Jurusan Ekonomi Pembangunan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2017**

Judul Skripsi : **ANALISIS EFEKTIVITAS KEBIJAKAN  
PENGALIHAN PENGELOLAAN PBB-P2 KEPADA  
KABUPATEN/KOTA DI PROVINSI LAMPUNG  
(Studi Kasus Kota Metro)**

Nama Mahasiswa : **Anggun Aprilia Yuliyanti**

No. Pokok Mahasiswa : **1311021010**

Jurusan : **Ekonomi Pembangunan**

Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis**



**MENYETUJUI**

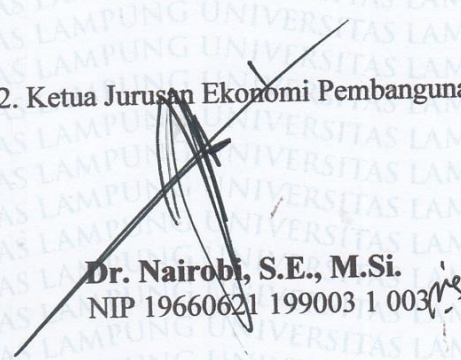
1. **Komisi Pembimbing**



**Dr. Marselina, S.E., M.P.M.**

NIP 19670710 199003 2 001

2. **Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan**



**Dr. Nairobi, S.E., M.Si.**

NIP 19660621 199003 1 003



**MENGESAHKAN**

**1. Tim Penguji**

**Ketua : Dr. Marselina, S.E., M.P.M.** 

**Penguji I : Moneyzar Usman, S.E., M.Si.** 

**Penguji II : Muhammad Husaini, S.E., M.E.P.** 

**2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis**

**Prof. Dr. H. Satria Bangsawan, S.E., M.Si.**  
NIP. 19610904 198703 1 011 

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 19 Desember 2017**

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis dengan sungguh-sungguh dan bukan merupakan penjiplakan hasil karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandar Lampung, 19 Desember 2017



  
**Anggun Aprilia Yuliyanti**

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis bernama Anggun Aprilia Yuliyanti lahir di Metro pada tanggal 10 April 1995, merupakan anak keempat dari empat bersaudara dari pasangan Bapak Ibrahim dan Ibu Wasila Yulinawati.

Penulis memulai pendidikan di TK Pertiwi Metro yang diselesaikan pada tahun 2001. Pendidikan Sekolah Dasar ditempuh penulis di SD Teladan Metro dan tamat pada tahun 2007. Kemudian penulis melanjutkan pendidikannya di SMP Xaverius Metro dan selesai pada tahun 2010. Selanjutnya tahun 2010 sampai 2013 penulis menempuh pendidikan di SMA N 05 Metro.

Pada tahun 2013, penulis diterima sebagai mahasiswi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis perguruan tinggi Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Pada tahun 2014, penulis mengikuti Kuliah Kunjung Lapangan (KKL) ke beberapa institusi yaitu Bursa Efek Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan, dan Badan Perencana Pembangunan Nasional. Selanjutnya penulis mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada tahun 2016 di Desa Suka Bhakti, Kabupaten Tulang Bawang, Kecamatan Gedung Aji Baru.



## **PERSEMBAHAN**

Karya ini kupersembahkan kepada :

Kedua orang tuaku yang sangat kusayangi, Ayah tercinta Ibrahim dan Mamak tercinta Wasila Yulinawati yang selalu menyayangi, menghibur, dan memberikan semangat tiada henti setiap kali aku mengalami kesulitan. Terima kasih untuk semua perjuangan yang ayah dan mamak berikan, untuk kesabaran, pengertian dan kepercayaan yang begitu besar dalam mendukung semua pencapaianku. Terimakasih kepada keluarga besar Alm. Sidi Syarif dan Alm. Sidi Abdul Hamid atas dukungan dan semangat sedari kecil. Terima kasih juga kepada kakakku tercinta Ismail Ibrahim, Fadhlie Ibrahim, dan Johansyah Ibrahim yang selalu menghibur, membantu dan mendengarkan keluh kesahku.

Almamaterku tercinta, Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Lampung.

## **MOTO**

If you want to live a happy life, tie it to a goal, not to people or objects

(Albert Einstein)

Berdoalah (mintalah) kepadaKu (Allah SWT), pastilah aku kabulkan untukmu

(QS Al-Mukmin:60)

Preparing For The Future

(Anggun Aprilia Yuliyanti)

## SANWACANA

Alhamdulillahirobbil'alamin, puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT. Atas rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Efektivitas Kebijakan Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 Kepada Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung (Studi Kasus Kota Metro)” sebagai salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Lampung.

Dalam proses penyelesaian skripsi, penulis mendapat bimbingan dan arahan dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan ini dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H.Satria Bangsawan, S.E, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. Nairobi, S.E., M.Si selaku Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
3. Ibu Emi Maimunah, S.E., M.Si. selaku Sekretaris Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
4. Ibu Dr. Marselina, S.E., M.P.M.. selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan ilmu dan memberikan pengarahan serta saran dalam penyusunan skripsi penulis.

5. Bapak Dr. Toto Gunarto, S.E.,M.Si. selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan nasehat yang bermanfaat bagi penulis.
6. Seluruh Bapak Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah membimbing dan memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama proses perkuliahan hingga selesai.
7. Orang tuaku tercinta, Ayah dan Mamak atas semua kasih sayang, doa dan perjuangannya serta tiada henti memberikan semangat untukku.
8. Kakakku tercinta Ismail Ibrahim, Fadhlie Ibrahim, dan Johansyah Ibrahim. Terimakasih atas semua kasih sayang, doa, motivasi dan kata penyemangat yang selalu kalian berikan.
9. Terima kasih Rike Asriani dan Ardila Veronika atas semua doa, nasehat, motivasi, dan dukungan yang diberikan.
10. Binti dan alm.Cucung terima kasih untuk semua doa dan dukungan, terima kasih juga kepada om dan tante serta kakak dan adik sepupu untuk semua kebersamaan dan dukungannya.
11. Sahabat-sahabat tersayang dangduters, Atika, Devi, Dian, Eka, Fadeli, Filo, dan Vipin yang selalu mendengarkan curhat, mendukung dan menemani penulis selama proses perkuliahan ini.
12. Sahabat sedari kecil Fika dan Dara, terima kasih selalu mendengarkan curhat dan memotivasi penulis serta canda tawa selama bersama.
13. Sahabat-sahabat tersayang Jenika, Bimo, Shela, Vivi, Indah, Tytha, Hellen, Laras, Ayu, Eni dan Meza. Terima kasih untuk dukungan, canda dan tawa bersama kalian.



14. Teman-teman satu bimbingan skripsi Nova, Bella, Hardiansyah, Sekar, Bang Paul, Ria Virsa, dan Bang Habibi terima kasih atas doa, dan semangatnya yang membuat penulis juga bersemangat menyelesaikan skripsi ini.
15. Teman-teman EP Publik 2013, Happy, Retno, Putrisia, Nia, Inneke, April, Ayu, Riana, Agung, Andan, Arif, Bobby, Mahmud, Wayan, dan Wika, . Terima kasih atas dukungan selama proses perkuliahan sampai selesai, serta kebersamaan dalam canda dan tawa.
16. Terima kasih Cynthia, Rani, Putri, Fany, Fauziah, Shely, dan Septi atas kebersamaan dan canda tawanya selama proses perkuliahan samapai selesai.
17. Teman-teman EP 2013 yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih atas kebersamaannya.
18. Keluarga Bapak Sutoyo dan serta warga Desa Suka Bhakti yang telah memberikan pengalaman berharga bagi penulis.
19. Teman KKN, Dian, Ade, Indah, Steffy, Bang Santo, dan Bang Andri. Terima kasih untuk kebersamaan dalam menjalankan progja selama 60 hari.
20. Terima kasih Puri Pratiwi team Dewi, Mba Diny, Mba Rani, Lintang, Eka, Ella, Upit, Anggi, Astri, Rina, dan Mba Indah atas waktu, dukungan, kebersamaan, canda dan tawa selama dikostan.
21. Kakak tingkat EP angkatan 2012 serta adik-adik EP 2014 yang tidak dapat disebutkan satu persatu namun terima kasih atas dukungannya.
22. Staf FEB dan EP yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi.
23. Semua pihak yang telah membantu demi terselesaikan skripsi yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, semoga Allah SWT memberikan balasan terbaik atas segala bantuan yang telah diberikan, dan semoga proposal penelitian ini bermanfaat bagi para pembaca.

Bandar Lampung, 19 Desember 2017

Penulis,

**Anggun Aprilia Yuliyanti**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>DAFTAR ISI</b>	i
<b>DAFTAR TABEL</b>	iii
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	iv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b>	v
<b>I. PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penulisan .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Sistematika Penulisan .....	12
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	13
A. Tinjauan Pustaka .....	13
1. Tinjauan Teoritis .....	17
1.1 Tarif .....	17
1.2 Luas Lahan .....	20
1.3 Jumlah Luas Bangunan .....	22
1.4 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) .....	24
1.5 Efektivitas .....	28
1.6 Kontribusi .....	29
1.7 Laju Pertumbuhan .....	30
1.8 PBB-P2 .....	30
2. Tinjauan Riset Terdahulu .....	34
B. Kerangka Pemikiran .....	36
C. Hipotesis .....	37
<b>III. METODE PENELITIAN</b> .....	38
A. Jenis dan Sumber Data .....	38
B. Definisi Operasional .....	38
C. Sampel Penelitian .....	39
D. Model Analisis .....	40

<b>IV. HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	42
A. Hasil dan Pembahasan.....	42
1. Gambaran Umum Kota Metro.....	42
2. Analisis Deskriptif.....	45
a. Tarif.....	45
b. Luas Lahan.....	46
c. Jumlah Luas Bangunan.....	47
d. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	50
e. Penerimaan PBB-P2 Sebelum dan Setelah Pengalihan.....	52
3. Analisis Uji Beda Rata-rata Sampel Berpasangan.....	54
a. Hasil Uji Normalitas.....	54
b. Hasil Uji Beda Rata-rata untuk Efektivitas PBB-P2.....	55
c. Hasil Uji Beda Rata-rata untuk Kontribusi PBB-P2.....	59
d. Hasil Uji Beda Rata-rata untuk Laju Pertumbuhan PBB-P2.....	64
<b>V. SIMPULAN DAN SARAN</b> .....	67
A. SIMPULAN.....	67
B. SARAN.....	68

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Penerimaan PBB-P2 Sebelum dan Sesudah Pengalihan di Kota Metro Tahun 2009 - 2016 .....	7
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Kota Metro Tahun 2009 – 2016.....	9
3. Tarif Pajak Proposional .....	19
4. Tarif Pajak Degresif .....	19
5. Tarif Pajak Konstan .....	19
6. Tarif Pajak Progresif .....	20
7. Nilai Interpretasi Efektivitas .....	29
8. Nilai Interpretasi Kontribusi .....	29
9. Pajak Daerah dan Realisasi PBB-P2 Kota Metro Tahun 2009 – 2016.....	44
10. Luas Lahan Sebelum dan Setelah Pengalihan PBB-P2 di Kota Metro Tahun 2009 – 2016.....	46
11. Jumlah Luas Bangunan Sebelum dan Setelah Pengalihan PBB-P2 di Kota Metro Tahun 2009 – 2016.....	48
12. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Kota Metro Tahun 2009 – 2016.....	51
13. Penerimaan PBB-P2 Sebelum dan Setelah Pengalihan di Kota Metro Tahun 2009 – 2016.....	52
14. Hasil Uji Normalitas .....	54
15. Uji Sampel Berpasangan Tingkat Efektivitas Pengalihan PBB-P2 .....	55
16. Tingkat Efektivitas Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 Tahun 2009 - 2016....	56
17. Uji Sampel Berpasangan Tingkat Kontribusi Pengalihan PBB-P2 .....	69
18. Tingkat Kontribusi Sebelum dan Setelah Pengalihan PBB-P2 Tahun 2009 – 2016 .....	61
19. Realisasi Penerimaan PBB-P2 dan Pajak Daerah Kota Metro Tahun 2009 – 2016 .....	62
20. Uji Sampel Berpasangan Tingkat Laju Pertumbuhan Pengalihan PBB-P2 ...	64

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Penerimaan PBB-P2 Setelah Pengalihan .....	6
2. Kerangka Pemikiran .....	36
3. Presentase Luas Wilayah Kecamatan di Kota Metro .....	42
4. Tingkat Laju Pertumbuhan Pengalihan PBB-P2 .....	65

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Data Realisasi PBB-P2, Target PBB-P2, dan Pajak Daerah dari Tahun 2009-2016 .....	L-1
2. Hasil Uji Normalitas .....	L-2
3. Hasil Uji Beda Rata-rata .....	L-11
4. Hasil Tingkat Efektivitas Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 Tahun 2009-2016 .....	L-13
5. Hasil Tingkat Kontribusi Penerimaan PBB-P2 Terhadap Pajak Daerah Tahun 2009-2016 .....	L-13
6. Hasil Tingkat Laju Pertumbuhan Pengalihan PBB-P2 Tahun 2009-2016 .....	L-14
7. Klasifikasi dan Besarnya NJOP .....	L-15

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan otonomi daerah selain berlandaskan pada acuan hukum, juga sebagai implementasi tuntutan globalisasi yang harus diberdayakan dengan cara memberikan daerah kewenangan yang lebih luas, lebih nyata dan bertanggung jawab, terutama dalam mengatur, memanfaatkan dan menggali sumber-sumber potensi yang ada di daerah masing-masing.

Otonomi daerah merupakan kesempatan yang baik bagi pemerintah daerah untuk membuktikan kemampuannya dalam melaksanakan kewenangan yang menjadi hak daerah. Maju atau tidaknya suatu daerah sangat ditentukan oleh kemampuan dan kemauan untuk melaksanakan yaitu pemerintah daerah. Pemerintah daerah bebas berkreasi dan berekspresi dalam rangka membangun daerahnya, tentu saja dengan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan.

Selanjutnya ciri utama yang menunjukkan daerah otonom mampu berotonomi terletak pada kemampuan keuangan daerah. Daerah otonom memiliki kewenangan dan kemampuan menggali sumber-sumber keuangan sendiri, mengelola dan



menggunakan keuangan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan di daerahnya. Ketergantungan kepada bantuan pemerintah pusat harus seminimal mungkin sehingga Pendapatan Asli Daerah (PAD) harus menjadi sumber keuangan yang terbesar, yang didukung oleh kebijaksanaan Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah sebagai prasyarat mendasar dalam sistem pemerintahan negara.

Salah satu jenis PAD yang jenis kewenangan pengelolaannya dipungut oleh daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 memang termasuk dalam jenis *local tax* (pajak daerah) terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Secara konseptual PBB-P2 dipungut oleh daerah karena lebih bersifat lokal, visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut. Pengalihan PBB-P2 kepada kabupaten/kota diharapkan dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Pengalihan PBB-P2 ini diharapkan dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, dan memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya.

Hartono (2012) menemukan bahwa pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi pajak daerah berpengaruh positif terhadap Pendapatan Asli Daerah dengan menggunakan metode deskriptif yang membandingkan antara Peraturan Bupati No 48 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Sukoharjo dengan penelitian langsung di lapangan.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Adelina (2013) mengemukakan bahwa penerimaan PBB-P2 di Kota Gresik telah melampaui target yang ditetapkan sejak pengalihan. Hal ini mencerminkan bahwa hasil dari penerimaan PBB-P2 setiap wilayah berbeda-beda dikarenakan potensi dan keadaan. Penelitian yang dilakukan Wigi Astuti dan Yudea (2016), bahwa analisis laju pertumbuhan terhadap PAD Kota Balikpapan mengalami pertumbuhan yang tidak stabil. Penerimaan yang tidak stabil sangat berpengaruh terhadap PAD karena PBB-P2 merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang cukup besar. Hasil penelitian ini juga didukung dari Sumena O.Polii (2014) juga dimana laju pertumbuhan PBB-P2 mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun.

Pajak daerah mempunyai kontribusi yang cukup besar dalam penerimaan daerah. Salah satu pajak daerah yang termasuk mempengaruhi penerimaan daerah merupakan PBB-P2. Pengelolaan yang tepat dapat mengoptimalkan pencapaian target penerimaan pajak. Pengelolaan tersebut dapat berupa penggunaan sistem pemungutan pajak yang tepat. Berdasarkan sudut pandang fiskal, pajak adalah penerimaan yang digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan prinsip dasar menghimpun dana yang diperoleh dari dan untuk masyarakat melalui mekanisme yang mengacu pada peraturan perundang-undangan. Pajak merupakan pemasukan dana yang terdapat pada potensi pertumbuhan penduduk dan stabilitas perekonomian. Berkaitan dengan hal tersebut pengelolaan pajak menjadi prioritas bagi pemerintah daerah. Pajak di Indonesia menurut kewenangannya terbagi menjadi pajak Pusat dan Daerah. Pajak menurut lembaga pemungutnya membagi menjadi dua jenis pajak, yaitu pajak pusat yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah

tangga negara dan pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah untuk membiayai rumah tangga daerah.

Fieldman (1949) menjelaskan bahwa, Pajak yaitu sebuah prestasi yang sifatnya paksaan sepihak dari penguasa menurut norma yang ditetapkan tanpa adanya kontraprestasi dan gunanya untuk menutupi segala pengeluaran umum dari sebuah negara atau daerah. Menurut UU No.28 Tahun 2007 Pasal 1 tentang Ketentuan Umum dan Perpajakan, pajak merupakan suatu kontribusi wajib kepada negara yang terhutang oleh setiap orang maupun badan yang sifatnya memaksa namun tetap berdasarkan pada Undang-Undang, dan tidak mendapat imbalan secara langsung serta digunakan untuk kebutuhan negara juga kemakmuran rakyatnya.

Pajak daerah adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pajak digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah (Prakosa,2005 dalam jurnal Rudi Saputro). Dalam pemungutan pajak harus ditetapkan terlebih dahulu jenis tarif yang dipergunakan, karena tarif ini berhubungan erat dengan fungsi pajak, yaitu fungsi *budget* dan fungsi *reguler* (Prasetyono, 2012). Tarif pajak biasanya berupa persentase (%). Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai berupa uang yang dijadikan dasar untuk menghitung pajak yang terutang.

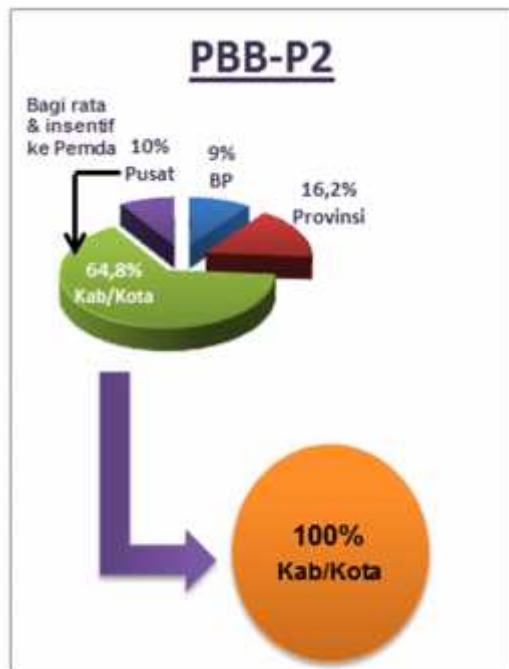
Sekilas pemungutan pajak berdampak mengurangi kekayaan wajib pajak. Namun pajak yang diterima dari masyarakat, digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara guna meningkatkan pembangunan di segala sektor dimana

dalam hal ini pajak sebagai fungsi *budgetair*. Mardiasmo (2011) menjelaskan bahwa fungsi *budgetair* merupakan fungsi pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran pengeluarannya. Tetapi selain itu pajak juga mempunyai fungsi mengatur (*regulated*) yang artinya sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam sosial dan ekonomi dalam hal membiayai pengeluaran pemerintah pusat seperti belanja pegawai, belanja barang, belanja modal, serta untuk pembayaran bunga hutang negara.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota telah dimulai 1 Januari 2014. Pengalihan pengelolaan ini suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

Adapun tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah), memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah, memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah. Penyerahan pengelola fungsi pajak ini dilakukan sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah. Dengan pengalihan ini, penerimaan PBB-P2 akan sepenuhnya masuk ke kas daerah sehingga diharapkan mampu

meningkatkan jumlah PAD. Pada saat PBB-P2 dikelola oleh pemerintah pusat, pemerintah kabupaten/kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8%. Setelah pengalihan ini, semua pendapatan dari sektor PBB-P2 masuk ke dalam kas daerah.



Gambar 1. Penerimaan PBB-P2 Setelah Pengalihan.

Sumber: Materi Direktorat Jenderal Pajak. Agustus 2011

Di provinsi Lampung kabupaten/kota yang sudah mendapatkan tugas pengalihan pengelolaan PBB-P2 baru yaitu Kota Bandar Lampung, kabupaten Lampung Tengah, kabupaten Way Kanan, Kabupaten Tulang Bawang Barat dan Kota Metro. Di Kota Metro sendiri, Pemerintah Kota Metro mengambil alih kewenangan untuk mengelola PBB-P2 tersebut pada awal tahun 2013. Dinas Pendapatan Kota Metro menjalankan tugas dan fungsinya sesuai keputusan yang telah ditetapkan oleh Direktorat Jendral Pajak. Berikut ini terdapat data penerimaan PBB-P2 sebelum dan sesudah pengalihan di Kota Metro.

Tabel 1. Penerimaan PBB-P2 Sebelum dan Setelah Pengalihan di Kota Metro Tahun 2009 – 2016.

Kecamatan	Sebelum Pengalihan Tahun 2009-2012 (Rp)	Setelah Pengalihan Tahun 2013-2016 (Rp)	Perubahan (%)
Metro Barat	1.777.662.436	1.535.487.796	-13,671
Metro Utara	1.158.309.644	1.560.946.225	34,760
Metro Selatan	776.493.313	877.321.014	12,985
Metro Timur	2.577.435.105	2.250.346.603	-12,690
Metro Pusat	1.600.448.249	3.211.667.373	100,672
Jumlah	7.891.348.747	9.435.769.008	19,571

Sumber. Dinas Pendapatan Kota Metro, 2017.

Nasucha (1997) mengungkapkan bahwa PBB merupakan pajak objektif, di mana pengenaan pajak didasarkan pada objek dari PBB, yaitu bumi dan / atau bangunan, sehingga yang menjadi objek pajaknya adalah bumi dan bangunan. Penerimaan PBB dipengaruhi luas lahan dan bangunan yang terkena pajak.

Terkait dengan Penerimaan PBB-P2 dipengaruhi oleh luas lahan dan bangunan yang dikenakan pajak. Penelitian Hadi (2005) dan Afriansyah (2015) menunjukkan bahwa jumlah bangunan berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB. Banyak jumlah bangunan makin tinggi penerimaan PBB yang diperoleh. Jumlah bangunan dapat diukur dengan jumlah bangunan yang menjadi objek PBB dalam satuan meter persegi ( $m^2$ ).

Lahan atau tanah merupakan sumber daya yang dapat menyediakan ruangan yang dapat mendukung semua kebutuhan makhluk hidup. Luas lahan adalah jumlah atau banyaknya lahan yang digunakan untuk berbagai kegiatan yang ada dalam suatu wilayah. Pada dasarnya ruangan yang disediakan sangat terbatas, sementara itu kebutuhan akan tanah mempunyai kecenderungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, baik untuk kebutuhan perumahan, pertanian, industri dan lain

sebagainya. Jika pertumbuhan penduduk meningkat maka permintaan akan tanah semakin meningkat. Dengan banyaknya luas lahan yang menjadi objek PBB dan dimiliki oleh wajib pajak serta tingginya nilai jual tanah yang menyebabkan NJOP dari PBB menjadi lebih besar, maka semakin besar pula PBB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak, sehingga pada akhirnya meningkatkan penerimaan daerah yang berasal dari PBB. Jumlah luas lahan berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB (Afriyanah,2015).

Pengalihan PBB-P2 kepada Kota Metro ini membuat perubahan pada tarif. Tarif yang dikenakan pada PBB-P2 sebelum dialihkan didasarkan pada Undang-Undang Pasal 88 Ayat 1, yaitu sebesar 0,5%, setelah dialihkan ke Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) pasal 80 tarif pajak daerah paling tinggi sebesar 0,3% dan ditetapkan dengan peraturan daerah Undang-Undang 28 Tahun 2009 Pasal 79 Ayat 3.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), baik PBB-P2 maupun PBB sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB P3). Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), PBB-P2 menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, dalam hal ini Pemda Kota atau Kabupaten. Kewenangan dalam pengelolaan PBB-P2 meliputi pengenaan dan penagihan pajaknya.

NJOP merupakan dasar pengenaan PBB-P2. Hal ini diatur dalam pasal 79 ayat (1) UU PDRD. NJOP terdiri dari NJOP tanah dan NJOP bangunan. NJOP ditetapkan untuk menghitung besarnya pajak terutang sesuai keadaan objek pajak pada

tanggal 1 Januari tahun pajak. Artinya besarnya NJOP harus sudah ditetapkan sebelum tanggal 1 Januari tahun pajak, sehingga fiskus dapat menetapkan besaran PBB terutang atas setiap objek pajak yang ada diwilayahnya. Penentuan besarnya NJOP tanah maupun bangunan untuk kondisi tanggal 1 Januari tahun pajak dilakukan melalui proses penilaian tanah dan atau bangunan. Penilaian dilakukan dengan tujuan untuk menentukan NJOP tanah maupun bangunan per Meter persegi sebagai dasar pengenaan PBB.

Penentuan NJOP tanah per m<sup>2</sup>, sejak dilakukan pengalihan setiap tahun oleh kabupaten/kota setempat. NJOP yang ditetapkan berdasarkan surat keputusan bupati/walikota. Besarnya NJOP tanah per m<sup>2</sup> ditetapkan berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan dengan metode perbandingan data pasar (*market data approach*) dan dilaksanakan secara masal. Penilaian tanah dilakukan dengan tujuan untuk menentukan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2 dan tanggal penilaian ditetapkan untuk keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari tahun pajak.

Tabel 2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Kota Metro Tahun 2009 – 2016.

Kecamatan	NJOP Bumi (rupiah/m <sup>2</sup> )
Metro Selatan	7.150 - 103.000
Metro Timur	8.400 - 335.000
Metro Barat	10.000 - 285.000
Metro Pusat	27.000 - 702.000
Metro Utara	7.150 - 160.000

Sumber. Dinas Pendapatan Kota Metro, 2017.

Efektivitas merupakan suatu ukuran untuk mengetahui berhasil atau tidaknya suatu organisasi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Apabila suatu



organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan berjalan dengan efektif (Mardiasmo, 2004 dalam jurnal Rudi Saputro). Tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 yang dicapai semakin tinggi penerimaannya berarti semakin efektif pengalihan tersebut. Sebaliknya, semakin rendah penerimaan yang dicapai maka semakin kurang efektif pengalihan itu. Efektivitas penerimaan PBB-P2 adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan PBB-P2 dengan potensi atau target penerimaannya.

Menurut Abdul Halim (2007), efektivitas pajak daerah menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam mengumpulkan pajak daerah sesuai dengan jumlah penerimaan pajak yang ditargetkan. Ini sama saja untuk melihat kinerja pengalihan dengan aturan penyimpangan  $< \pm 10\%$ . Dalam mengukur tingkat efektivitas ini terdapat tiga indikator pengukurannya yaitu dengan melihat efektivitas, kontribusi dan laju pertumbuhannya. Efektivitas dengan membagi realisasi penerimaan PBB dengan target PBB. Kontribusi PBB ini dengan menggunakan realisasi penerimaan PBB dan penerimaan pajak daerah. Laju pertumbuhan penerimaan pajak untuk melihat peningkatan atau tidaknya setiap tahun. Indikator yang digunakan dalam laju pertumbuhan ini realisasi penerimaan tahun sekarang dan realisasi tahun sebelumnya. Dengan demikian menggabungkan efektivitas dari Mardiasmo dan Halim, untuk mengukur efektivitas tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti seberapa efektifkah pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke pemerintah kabupaten/kota mengambil judul penelitian mengenai “Analisis Efektivitas Kebijakan Pengalihan

Pengelolaan PBB-P2 Kepada Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung (Studi Kasus Kota Metro)".

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang diangkat dalam penulisan penelitian ini adalah :

1. Apakah ada perbedaan efektivitas pengelolaan PBB-P2 antara sebelum dan setelah kebijakan pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2 ?
2. Apakah ada perbedaan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap pajak daerah antara sebelum dan setelah kebijakan pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2 ?
3. Apakah ada perbedaan laju pertumbuhan penerimaan PBB-P2 antara sebelum dan setelah kebijakan pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2 ?

### **C. Tujuan Penulisan**

Berdasarkan pertanyaan penelitian, maka dapat diketahui bahwa penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui apakah ada perbedaan efektivitas pengelolaan PBB-P2 antara sebelum dan setelah kebijakan pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2.
2. Untuk mengetahui apakah ada perbedaan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap pajak daerah antara sebelum dan setelah kebijakan pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2.

3. Untuk mengetahui apakah ada perbedaan laju pertumbuhan penerimaan PBB-P2 antara sebelum dan setelah kebijakan pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memberi gambaran mengenai efektivitas Pengalihan pengelolaan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kota Metro.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penulisan penelitian ini terdiri dari :

BAB I : Pendahuluan. Terdiri dari uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan pustaka. Terdiri dari tinjauan teoritis, dan tinjauan empiris yang relevan dalam penulisan penelitian ini dan kerangka pemikiran.

BAB III : Metode penelitian. Terdiri dari jenis dan sumber data, definisi operasional, sampel penelitian, dan metode analisis.

BAB IV : Hasil dan pembahasan. Terdiri dari uji dua beda rata-rata.

BAB V : Simpulan dan saran

DAFTAR PUSTAKA

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Pustaka

Pemerintah memiliki tiga fungsi penting dalam perekonomian, yaitu fungsi alokasi, fungsi distribusi, dan fungsi stabilisasi.

- Fungsi Alokasi (*Allocation Branch*)

Fungsi Alokasi yaitu fungsi pemerintah untuk menyediakan pemenuhan untuk kebutuhan Publik (*public needs*).

- Fungsi Distribusi (*Distribution Branch*)

Fungsi Distribusi yaitu fungsi yang dilandasi dengan mempertimbangkan pengaruh sosial ekonomis; yaitu pertimbangan tentang kekayaan dan distribusi pendapatan, kesempatan memperoleh pendidikan, mobilitas sosial, struktur pasar. Macam-ragam warga negara dengan berbagai bakatnya termasuk tugas fungsi tersebut.

- Fungsi Stabilisasi (*Stabilization Branch*)

Fungsi Stabilisasi yaitu fungsi menyangkut usaha untuk mempertahankan kestabilan dan kebijaksanaan- kebijaksanaan yang ada. Disamping itu, fungsi ini bertujuan untuk mempertahankan kestabilan perekonomian (stabilisator perekonomian).

Sumber – sumber penerimaan daerah secara garis besar yaitu

1. Pajak Asli Daerah (PAD)

## 2. Dana perimbangan

Pajak Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PAD merupakan tulang punggung pembiayaan daerah, oleh karenanya kemampuan melaksanakan ekonomi diukur dari besarnya kontribusi yang diberikan oleh Pendapatan Asli Daerah terhadap APBD, semakin besar kontribusi yang dapat diberikan oleh Pendapatan Asli Daerah terhadap APBD berarti semakin kecil ketergantungan pemerintah daerah terhadap bantuan pemerintah pusat.

Pendapatan Asli Daerah merupakan salah satu komponen sumber penerimaan keuangan Negara disamping penerimaan lainnya berupa dana perimbangan, pinjaman daerah dan lain-lain penerimaan yang sah juga sisaanggaran tahun sebelumnya yang dapat ditambahkan sebagai sumber pendanaan penyelenggaraan pemerintahan di daerah. Keseluruhan bagian penerimaan tersebut stiap tahun tercermin dalam APBD, meskipun PAD tidak seluruhnya dapat membiayai APBD.

Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh dari sektor pajak daerah, retribusi daerah hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah. Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah disebutkan bahwa sumber-sumber pendapatan daerah terdiri dari Pendapatan Asli Daerah, Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak.

Pendapatan Asli Daerah terdiri dari :

- Pajak Daerah

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

- Retribusi Daerah

Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

- Hasil Pengolahan Daerah Yang Sah

Selain pajak daerah dan retribusi daerah, bagian laba perusahaan milik daerah (BUMD) merupakan salah satu sumber yang cukup potensial untuk dikembangkan.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang - Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pajak didefinisikan sebagai “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 Brotodihardjo (2013), terdapat 5 ciri yang melekat pada pengertian pajak, yaitu:

- ✓ pajak dipungut berdasarkan ketentuan undang-undang;
- ✓ dalam pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi kepada individual oleh pemerintah;
- ✓ pajak dipungut oleh negara, baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah;
- ✓ pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Apabila dari pemasukannya masih terdapat surplus, maka dipergunakan untuk membiayai investasi publik (*public investment*);
- ✓ pajak juga digunakan sebagai alat untuk mengatur (*regulerand*).

Pajak yang dipungut oleh pemerintah melalui DJP dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) golongan, yaitu pajak langsung (*direct taxes*) dan pajak tidak langsung (*indirect taxes*). Pajak langsung adalah pajak yang dikenakan terhadap pendapatan dan kekayaan seseorang atau badan usaha yang disertai dengan surat ketetapan pajak, contohnya pajak pendapatan, pajak perseroan/pajak badan, pajak kekayaan dan sebagainya. Pajak tidak langsung adalah pajak yang dipungut dari pihak tertentu yang pemungutannya dilimpahkan oleh pemerintah kepada pihak/orang lain, contohnya pajak penjualan, pajak ekspor, pajak impor, bea meterai, pajak atas bunga bank, dividen, dan sebagainya. Dalam kaitannya dengan upaya peningkatan kesadaran pajak, masyarakat masih perlu diberi informasi yang jelas bahwa meskipun para pembayar pajak tidak memperoleh manfaat langsung dari pembayaran pajak, namun mereka mendapat manfaat (*benefit*) secara tidak langsung, misalnya berupa peningkatan infrastruktur transportasi.

Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber

pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari Pajak Daerah, sehingga saat ini Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari sebelas jenis pajak, yaitu Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, dan Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Besaran pokok pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dengan tarif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, setelah dikurangi nilai jual objek pajak tidak kena pajak. Tarif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan ditetapkan sebesar 0,15% dari NJOP.

## **1. Tinjauan Teoritis**

### **1.1 Tarif**

Pajak memegang peranan yang sangat penting bagi suatu negara, karena pajak merupakan sumber pendapatan negara, yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur kegiatan ekonomi dan sebagai pemerataan pendapatan masyarakat. Tarif Pajak adalah dasar pengenaan pajak terhadap objek pajak yang menjadi tanggungannya. Tarif pajak biasanya berupa persentase (%). Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai berupa uang yang dijadikan dasar untuk menghitung pajak yang terutang.



Pajak mempunyai fungsi utama sebagai berikut.

a. Fungsi Anggaran (Fungsi *Budgeter*)

Pajak merupakan sumber pemasukan keuangan Negara yang menghimpun dana ke kas negara untuk membiayai pengeluaran negara atau pembangunan nasional. Jadi, fungsi pajak adalah sebagai sumber pendapatan negara, yang bertujuan agar posisi anggaran pendapatan dan pengeluaran mengalami keseimbangan (*balance budget*).

b. Fungsi Mengatur (Fungsi *Regulered*)

Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial. Fungsi mengatur (*regulered*) tersebut antara lain:

- 1) Memberikan proteksi terhadap barang produksi dalam negeri, misalnya PPN (Pajak Pertambahan Nilai);
- 2) pajak dapat dipakai untuk menghambat laju inflasi;
- 3) pajak dipakai sebagai alat untuk mendorong ekspor, misalnya pajak ekspor barang 0%;
- 4) untuk menarik dan mengatur investasi modal yang dapat menunjang perekonomian yang produktif.

c. Fungsi Pemerataan (Fungsi *Distribution*)

Pajak mempunyai fungsi pemerataan artinya dapat digunakan untuk menyeimbangkan dan menyesuaikan antara pembagian pendapatan dengan kesejahteraan masyarakat. Dengan kata lain, pajak berfungsi untuk pemerataan pendapatan masyarakat, sebagaimana yang tercantum dalam Trilogi Pembangunan dan Delapan Jalur Pemerataan.

Cara pemungutan pajak atau sistem penetapan tarif pajak terdiri atas empat cara :

1. Tarif pajak proporsional (sebanding) adalah tarif pajak dengan menggunakan persentase yang tetap untuk setiap dasar pengenaan pajak.

Tabel 3. Tarif Pajak Proporsional

Pendapatan Kena Pajak (PKP)	% Tarif Pajak	Besarnya Pajak
Rp 5.000.000,00	10%	Rp 500.000,00
Rp 7.500.000,00	10%	Rp 700.000,00
Rp 10.000.000,00	10%	Rp 1.000.000,00

2. Tarif pajak degressif (menurun) adalah tarif pajak dengan menggunakan persentase yang menurun untuk setiap dasar pengenaan pajak.

Tabel 4. Tarif Pajak Degresif

Pendapatan Kena Pajak (PKP)	% Tarif Pajak	Besarnya Pajak
Rp 5.000.000,00	30%	Rp 1.500.000,00
Rp 7.500.000,00	20%	Rp 1.500.000,00
Rp 10.000.000,00	10%	Rp 1.000.000,00

3. Tarif pajak konstan (tetap), adalah tarif pajak yang tetap untuk setiap dasar pengenaan pajak atau besarnya pajak yang dibayarkan jumlahnya tetap.

Tabel 5. Tarif Pajak Konstan

Pendapatan Kena Pajak (PKP)	Besarnya Pajak
Rp 5.000.000,00	Rp 1.500.000,00
Rp 7.500.000,00	Rp 1.500.000,00
Rp 10.000.000,00	Rp 1.000.000,00

4. Tarif pajak progresif (menaik), adalah tarif pajak dengan prosentase yang semakin meningkat untuk setiap dasar pengenaan pajak.

Tabel 6. Tarif Pajak Progresif

Pendapatan Kena Pajak (PKP)	% Tarif Pajak	Besarnya Pajak
Rp 5.000.000,00	10%	Rp 500.000,00
Rp 7.500.000,00	15%	Rp 1.125.000,00
Rp 10.000.000,00	20%	Rp 2.000.000,00

Tarif PBB berdasarkan Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994 adalah tetap sebesar 0.5%, sedangkan menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 80 ayat (1) dan (2) adalah paling tinggi 0.3% yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

## 1.2 Luas Lahan

Menurut Purwowidodo (1983) lahan adalah Suatu lingkungan fisik yang mencakup iklim, relief tanah, hidrologi, dan tumbuhan yang sampai pada batas tertentu akan mempengaruhi kemampuan penggunaan lahan.

Menurut FAO (1995) dalam Luthfi Rayes (2007), lahan memiliki banyak fungsi yaitu :

### a. Fungsi produksi

Sebagai basis bagi berbagai sistem penunjang kehidupan , melalui produksi biomassa yang menyediakan makanan, pakan ternak, serat, bahan bakar kayu dan bahan-bahan biotik lainnya bagi manusia, baik secara langsung maupun melalui binatang ternak termasuk budidaya kolam dan tambak ikan.

b. Fungsi lingkungan biotik

Lahan merupakan basis bagi keragaman daratan (terrestrial) yang menyediakan habitat biologi dan plasma nutfah bagi tumbuhan, hewan dan jasad-mikro diatas dan dibawah permukaan tanah.

c. Fungsi pengatur iklim

Lahan dan penggunaannya merupakan sumber (source) dan rosot (sink) gas rumah kaca dan menentukan neraca energi global berupa pantulan, serapan dan transformasi dari energi radiasi matahari dan daur hidrologi global.

d. Fungsi hidrologi

Lahan mengatur simpanan dan aliran sumberdaya air tanah dan air permukaan serta mempengaruhi kualitasnya.

e. Fungsi penyimpanan

Lahan merupakan gudang (sumber) berbagai bahan mentah dan mineral untuk dimanfaatkan oleh manusia.

f. Fungsi pengendali sampah dan polusi Lahan berfungsi sebagai penerima, penyaring, penyangga dan pengubah senyawa-senyawa berbahaya.

g. Fungsi ruang kehidupan

Lahan menyediakan sarana fisik untuk tempat tinggal manusia, industri, dan aktivitas sosial seperti olahraga dan rekreasi.

h. Fungsi peninggalan dan penyimpanan

Lahan merupakan media untuk menyimpan dan melindungi benda-benda bersejarah dan sebagai suatu sumber informasi tentang kondisi iklim dan penggunaan lahan masa lalu.

#### i. Fungsi penghubung spasial

Lahan menyediakan ruang untuk transportasi manusia, masukan dan produksi serta untuk pemindahan tumbuhan dan binatang antara daerah terpencil dari suatu ekosistem alami.

Sebagaimana tercantum dalam pasal 1 UU Pajak Bumi dan Bangunan, yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi, (perairan) dan tubuh bumi yang berada di bawahnya. Permukaan bumi itu sebetulnya tidak lain daripada tanah. Jadi yang menjadi objek PBB itu adalah tanah (perairan) dan tubuh bumi. Untuk memudahkan penghitungan PBB yang terutang, tanah perlu diklasifikasikan. Klasifikasi tanah adalah pengelompokan tanah menurut nilai jualnya, dan memperhatikan faktor-faktor sebagai berikut: a) letak tanah, b) peruntukan tanah, c) pemanfaatan, d) luas lahan / bumi, e) kesuburan atau hasil tanah, f) adanya irigasi atau tidak dan lain sebagainya.

### **1.3 Jumlah Luas Bangunan**

Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah dan gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya. Bangunan memiliki beragam bentuk, ukuran, dan fungsi, serta telah mengalami penyesuaian sepanjang sejarah yang disebabkan oleh beberapa faktor, seperti bahan bangunan, kondisi cuaca, harga, kondisi tanah, dan alasan estetika.

Bangunan mempunyai beberapa fungsi bagi kehidupan manusia, terutama sebagai tempat berlindung dari cuaca, keamanan, tempat tinggal, privasi,

tempat menyimpan barang, dan tempat bekerja. Suatu bangunan tidak bisa lepas dari kehidupan manusia khususnya sebagai sarana pemberi rasa aman, dan nyaman. Karena bangunan berkaitan dengan kemajuan peradaban manusia, maka dalam perjalanannya, manusia memerlukan ilmu atau teknik yang berkaitan dengan bangunan, dan menunjang dalam membuat suatu bangunan.

Bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah (dan / atau perairan), yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan. Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut : a) bahan yang digunakan, b) rekayasa, c) letak, d) kondisi lingkungan dan lain-lain. Sedangkan bangunan dapat dikategorikan dalam :

- a. Bangunan beton, bangunan bertingkat / susun
- b. Bangunan terbuat dari batu
- c. Bangunan terbuat dari kayu
- d. Bangunan semi permanen, dan sebagainya.

PBB merupakan pajak objektif, di mana pengenaan pajak didasarkan pada objek dari PBB, yaitu bumi dan / atau bangunan, sehingga otomatis yang menjadi objek pajaknya adalah bumi dan bangunan. Dapat dilihat disini, penerimaan PBB dipengaruhi oleh luasan (seberapa besar luas lahan) dan bangunan yang terkena pajak. Penerimaan PBB di Indonesia bersumber dari 5 klasifikasi, yaitu:

1. Sektor pedesaan, yang meliputi tanah untuk tanah pekarangan, tanah untuk ladang, tanah untuk sawah, tanah tambak, tanah untuk ladang garam dan lain-lain yang ada di pedesaan
2. Sektor perkotaan, yang meliputi tanah dan bangunan di kota-kota besar maupun kecil yang dapat dipandang sebagai kota, seperti ibu kota negara, ibu kota provinsi, ibu kota kabupaten, kota kecamatan, dan sebagainya
3. Sektor perkebunan, yang meliputi tanah beserta bangunan yang dipergunakan untuk keperluan perkebunan, seperti tanah dan bangunan untuk pabrik serta untuk tanaman perkebunan
4. Sektor perhutanan, yang meliputi tanah dan bangunan yang digunakan untuk usaha perhutanan, seperti tanah dan bangunan yang dipergunakan untuk menimbun kayu, dan tanah hutan yang belum menghasilkan.
5. Sektor pertambangan, yang meliputi tanah dan bangunan yang dipergunakan untuk pertambangan, misalnya tanah yang dibor untuk mendapatkan minyak, gas bumi, biji besi serta bangunan yang dibangun di sekitar tempat pemboran yang dipergunakan untuk keperluan usaha pertambangan tersebut.

#### **1.4 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

NJOP merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), baik PBB-P2 maupun PBB sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB P3). Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), PBB-P2 menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, dalam hal ini Pemda Kota atau Kabupaten. Kewenangan dalam pengelolaan PBB-P2 meliputi pengenaan dan penagihan pajaknya.

NJOP merupakan dasar pengenaan PBB-P2. Hal ini diatur dalam pasal 79 ayat (1) UU PDRD. NJOP terdiri dari NJOP tanah dan NJOP bangunan. NJOP ditetapkan untuk menghitung besarnya pajak terutang sesuai keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari tahun pajak. Artinya besarnya NJOP harus sudah ditetapkan sebelum tanggal 1 Januari tahun pajak, sehingga fiskus dapat menetapkan besaran PBB terutang atas setiap objek pajak yang ada diwilayahnya. Penentuan besarnya NJOP tanah maupun bangunan untuk kondisi tanggal 1 Januari tahun pajak dilakukan melalui proses penilaian tanah dan atau bangunan. Penilaian dilakukan dengan tujuan untuk menentukan NJOP tanah maupun bangunan per m<sup>2</sup> sebagai dasar pengenaan PBB.

Penentuan NJOP Tanah per m<sup>2</sup> dilakukan melalui proses penilaian tanah. Penilaian dilakukan untuk tujuan tertentu serta saat tertentu pula, sehingga nilai yang diperoleh hanya layak dipakai untuk tujuan dan pada tanggal tersebut. Metode penilaian yang umumnya dipakai dalam menilai tanah adalah metode atau pendekatan data pasar atau perbandingan harga pasar (*market approach*). Dalam pendekatan data pasar, nilai tanah sebagai objek yang akan dinilai, dihitung berdasarkan analisis perbandingan dan penyesuaian. Analisis perbandingan dan penyesuaian dilakukan terhadap tanah sejenis yang telah diketahui harga pasarnya. Harga pasar tanah pembanding diperoleh dari transaksi jual beli ataupun penawaran atas tanah yang berada disepertaran tanah yang akan dinilai. Tanah sejenis disini mengandung pengertian sejenis dalam hal penggunaan, keadaan, lokasi dan lainnya. Sumber data harga pasar tanah dapat diperoleh dari pembeli atau penjual, notaris PPAT, *broker*, perangkat daerah dan sumber lainnya yang dapat dipercaya.



Setelah penilai memperoleh data harga pasar tanah selanjutnya penilai akan melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian. Perbandingan dilakukan terhadap faktor-faktor yang signifikan berpengaruh terhadap nilai tanah. Faktor yang signifikan berpengaruh terhadap nilai tanah antara lain lokasi dan fisik tanah. Lokasi tanah berkaitan dengan letak tanah dan persekitaran/lingkungan sekitar tanah. Sementara fisik tanah berkaitan dengan keluasan, lebar depan, kondisi tanah, dan lainnya yang melekat pada bidang tanah masing-masing.

Penyesuaian dilakukan untuk mendapatkan harga pasar yang wajar pada kondisi tanggal 1 Januari tahun pajak. Harga pasar wajar dicirikan dari adanya kesediaan pembeli untuk membeli dan kesediaan penjual untuk menjual dengan harga dan syarat pembayaran yang disepakati. Penyesuaian menjadi keadaan per 1 Januari tahun pajak dilakukan dengan penyesuaian terhadap tingkat inflasi atas harga wajar yang terjadi saat ini (*future value*).

Analisis perbandingan dan penyesuaian dilakukan paling tidak dengan tiga data harga pasar sebagai data pembanding. Untuk mendapatkan nilai yang mencerminkan harga pasar hendaknya data pembanding diperoleh dari data transaksi yang baru terjadi dan letaknya tidak terlalu jauh dari tanah yang dinilai. Selain itu data pembanding hendaknya juga data yang sejenis. Artinya walaupun sama-sama tanah kosong hendaknya data pembanding mempunyai jenis penggunaan yang sama dengan tanah yang akan dinilai, misalnya sama-sama untuk perumahan atau bisnis dan lainnya. Begitu juga dengan keluasan tanah, kalau kita menilai tanah yang luasnya 1.000 m<sup>2</sup>, hendaknya data pembandingnya juga mempunyai luas sekitar 1.000 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan hasil proses perbandingan dan penyesuaian tersebut akan diperoleh nilai tanah yang dinilai. Nilai tanah diperoleh berdasarkan bobot (prosentase tertentu) dari masing-masing data pembanding yang dianalisis. Dalam penilaian untuk menetapkan NJOP tanah per  $m^2$ , permasalahan yang dihadapi pemerintah daerah di lapangan adalah banyaknya jumlah objek pajak yang harus dinilai dalam waktu atau tanggal penilaian yang sama serta jumlah penilai yang terbatas. Untuk mengatasi permasalahan itu telah dikembangkan cara penilaian masal. Penilaian masal dilakukan untuk menilai beberapa objek atau bidang tanah dalam satu proses penilaian seperti dijelaskan di atas.

Dalam penilaian masal tanah, dibuat zona nilai tanah. Zona nilai tanah dibuat atas beberapa bidang tanah yang diindikasikan mempunyai nilai yang sama. Misalnya tanah yang sama-sama terletak di pinggir jalan raya dengan peruntukan sebagai ruko atau tanah yang sama-sama terletak di dalam gang yang hanya dapat dilalui oleh sepeda motor. Penentuan zona nilai tanah dilakukan oleh penilai berdasarkan hasil survey yang dilakukan di lapangan dengan dibantu peta wilayah yang akan dibuat zona nilai tanahnya. Setiap zona nilai tanah diberikan kode, misalnya AA, AB, AC,...dan seterusnya. Besarnya NJOP tanah per  $m^2$  ditetapkan dalam suatu tabel nilai tanah. Tabel NJOP tanah dibuat berdasarkan zona nilai, dimana zona nilai tanah dibuat berdasarkan jalan, gang atau identitas lainnya, yang mencerminkan letak objek pajak. Tabel NJOP tanah dibuat per satuan wilayah desa/kelurahan, sebagai satuan pemerintahan terkecil di masing-masing kabupaten/kota.

Contoh Tabel NJOP Tanah Per m<sup>2</sup> :

Tabel Klasifikasi dan Penentuan NJOP Tanah Per m<sup>2</sup>

Kode Kelurahan :

Nama Kelurahan :

Tahun Pajak

No	Nama Jalan	Kode ZNT	Kelas	NJOP per M2
1	Jl Ahmad Yani	AA	015	
2	Gang Perkutut	AC	020	
3	Gang Kancil	AE	025	
...				

### 1.5 Efektivitas

Efektivitas menurut Mardiasmo (2004), efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif. Efektivitas adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan suatu pajak dengan potensi atau target penerimaan pajak itu sendiri.

Rumus yang digunakan dalam menghitung tingkat efektivitas penerimaan pajak adalah:

$$\text{Efektivitas Pajak} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Target PBB-P2}} \times 100\%$$

Sumber. Halim, 2004:164.

Tabel 7. Nilai Interpretasi Efektivitas

Presentase (%)	Kriteria
>100	Sangat Efektif
90-100	Efektif
80-90	Cukup Efektif
60-80	Kurang Efektif
<60	Tidak Efektif

Sumber. Munir, dkk, 2004.

Selain itu untuk melihat efektivitas juga akan digunakan analisis kontribusi dan laju pertumbuhan dengan manual dan uji beda rata-rata.

### 1.6 Kontribusi

Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah (khusus PBB-P2) periode tertentu dengan penerimaan pajak periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula penerimaan pajak daerah, begitu pula sebaliknya jika hasil perbandingannya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah juga kecil. Rumus pengukuran kontribusi PBB-P2 terhadap pajak daerah sebagai berikut :

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Daerah}} \times 100\%$$

Sumber. Halim, 2004:164.

Tabel 8. Nilai Interpretasi Kontribusi

Presentase (%)	Kriteria
0.00 – 10	Sangat Kurang
10.10 – 20	Kurang
20.10 – 30	Sedang
30.10 – 40	Cukup Baik
40.10 – 50	Baik
> 50	Sangat Baik

Sumber. Munir, dkk, 2004.

### 1.7 Laju Pertumbuhan

Halim dalam Polii (2015), diketahuinya pertumbuhan untuk masing-masing komponen sumber pendapatan dan pengeluaran dapat digunakan untuk mengevaluasi potensi-potensi yang perlu mendapat perhatian. Mengukur laju pertumbuhan Pajak Bumi dan Banguna Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) digunakan rumus sebagai berikut:

$$GX = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Sumber. Abdul Halim, dalam Polli 2015.

Keterangan :

Gx = Laju pertumbuhan PBB-P2 pertahun

Xt = Realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun

X(t-1) = Realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun sebelumnya

### 1.8 PBB-P2

Pajak Bumi dan Bangunan Persediaan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak berupa bumi dan/ atau bangunan. Dalam hal ini yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan sebagai subjek pajak tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. oleh karena itu pajak ini disebut pajak objektif. Sebagai pajak objektif mengandung pengertian bahwa timbulnya kewajiban pajak sangat ditentukan oleh adanya objek pajak. Kondisi subjektif subjek pajak tidak mempengaruhi besarnya pajak.

Asas Pajak Bumi dan Bangunan ada 4 yaitu :

- a. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan;
- b. Mudah dimengerti dan adil;

- c. Adanya kepastian dalam hukum;
- d. Menghindari pajak berganda

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis Pajak Pusat yang dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota yang selanjutnya disebut Pajak Daerah sebagaimana diatur dalam UU No.28 Tahun 2009 tentang PDRD yang berlaku sejak tanggal 1 Januari 2010. Pelaksanaan pelimpahan PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah tersebut dilakukan secara bertahap, yang diatur oleh Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri dalam jangka waktu paling lama 4(empat) tahun sejak diberlakukannya UU PDRD atau sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai waktu paling lama tanggal 31 Desember 2013, artinya pada tanggal 1 Januari 2014 Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan sudah diterapkan secara menyeluruh di seluruh Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota di Indonesia.

Dalam masa transisi tahapan pelimpahan tersebut, ketentuan tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang telah diatur dalam Undang-undang 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 termasuk peraturan pelaksanaannya masih tetap berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, sepanjang dalam kurun waktu tersebut belum ada Peraturan Daerah yang mengatur tentang hal tersebut. Sejak berlakunya UU PDRD pada tanggal 1 Januari 2010 ada daerah yang sejak 1 Januari 2011 sudah menerapkan.

Berdasarkan ketentuan didalam UU PDRD Pasal 77 ayat (1), objek PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah 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. PBB-P2 dikenakan rutin atau terus menerus setiap tahun pajak terhadap objek pajak PBB yakni bumi atau bangunan. PBB di luar sektor perdesaan perkotaan termasuk jenis pajak yang dikelola dan diadministrasi oleh DJP, kementerian Keuangan.

#### Objek pajak sektor Perdesaan dan Perkotaan

1. Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk objek pajak sektor ini adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II huruf A Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010. Jika nilai jual Bumi lebih besar dari pada nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP bumi yang tercantum dalam Lampiran II huruf A Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 maka nilai jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
2. Klasifikasi NJOP Bangunan untuk objek pajak sektor ini adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II huruf B Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010. Jika nilai jual Bangunan lebih besar dari pada nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP bumi yang tercantum dalam Lampiran II huruf B Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 maka nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

### Dasar Pengenaan PBB-P2

Pasal 1 UU PBB menyebutkan dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti.

Terdapat 3 (tiga) pendekatan penilaian untuk menentukan besarnya NJOP yaitu

1. Pendekatan Perbandingan Harga atau Data Pasar yaitu menentukan nilai suatu objek dengan membandingkan objek yang dinilai dengan objek lain sejenis yang telah diketahui nilai jualnya.
2. Pendekatan Biaya yaitu menentukan nilai suatu objek dengan menghitung biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut. Biaya yang diperhitungkan adalah biaya bangunan baru kemudian dikurangi dengan jumlah penyusutannya.
3. Pendekatan Pendapatan yaitu menentukan nilai suatu objek dengan menghitung jumlah pendapatan bersih dari objek tersebut dengan tingkat kapitalisasi tertentu.

### Dasar Perhitungan PBB-P2

Dasar Perhitungan PBB-P2 adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yaitu suatu persentase tertentu dari Nilai jual Objek Pajak (NJOP). Pasal 6 UU PBB menyebutkan NKJP ditentukan paling rendah 20% dan paling tinggi 100% dari NJOP.



Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2002 menetapkan NJKP sebagai berikut:

1. objek pajak dengan nilai jual sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu miliar) atau lebih sebesar 40% dari NJOP.
2. sektor perkebunan,perhutanan dan pertambangan sebesar 40% dari NJOP.
3. objek pajak lainnya sebesar 20% dari NJOP.

## 2. Tinjauan Riset Terdahulu

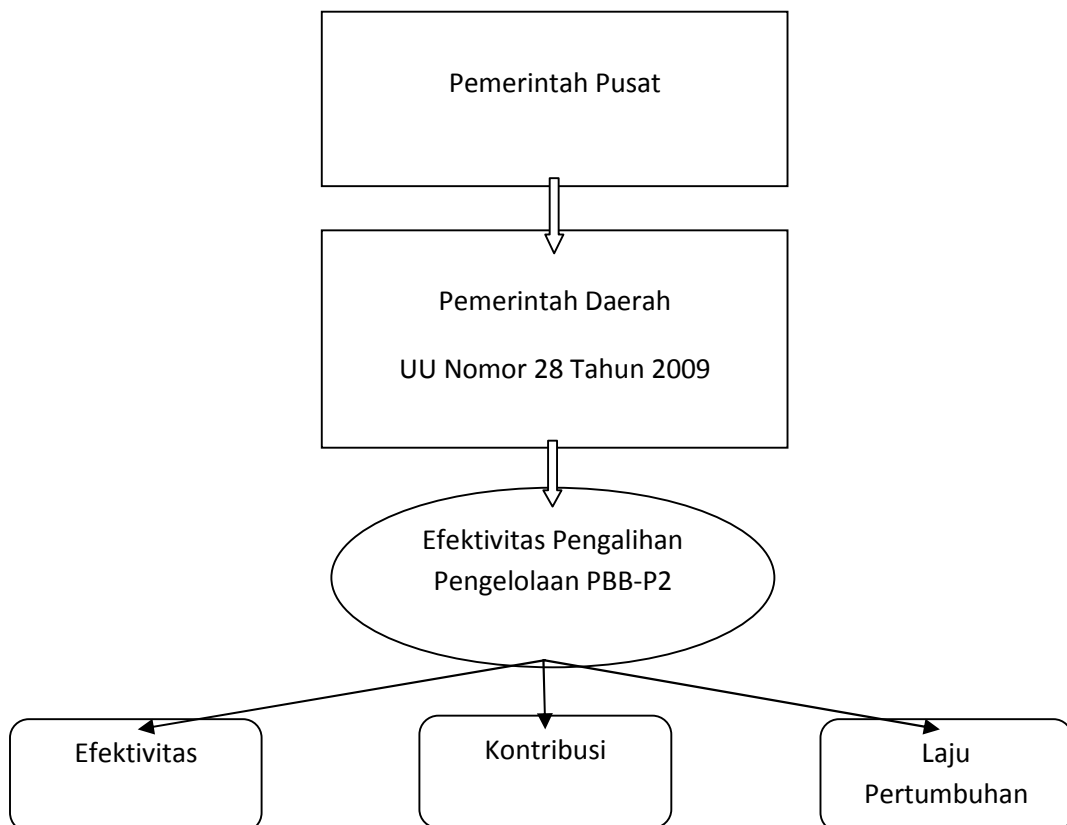
Nama Peneliti	Judul penelitian	Metode analisis	Hasil penelitian
Hadi Sasana (2005)	Analisi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Studi Kasus di Kabupaten Banyumas)	OLS	Penerimaan PBB dipengaruhi oleh PDRB per kapita, jumlah wajib pajak, inflasi, jumlah luas lahan, jumlah bangunan, dan krisis moneter.
Makmur (2010)	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Kutai Barat	OLS	penerimaan PBB di Kabupaten Kutai Barat dipengaruhi secara signifikan jumlah wajib pajak sektor perkotaan.
Dania Novtarisa, Ansofino, Yola Malinda (2013)	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Pasaman Barat	deskriptif analisis	PDRB perkapita, Jumlah wajib pajak bumi dan bangunan, dan Investasi berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB.
Syarifah Nadhia, Siti Khairani, Ratna Juwita (2013)	Efektivitas Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Pajak Pusat ke Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang	deskriptif kualitatif dan atau model strategi analisis verifikasi kualitatif.	Setelah dialihkan dari Pajak Pusat ke Pajak Daerah sudah berjalan cukup efektif. Di lihat dari segi pelayanan yang semakin meningkat. Sedangkan jika dilihat dari segi penerimaannya, meningkat dari tahun 2011 ke tahun 2012, disebabkan oleh tarif PBB yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
Rizka Novianti Pertiwi, Devi Farah	Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak	deskriptif	Secara keseluruhan kurang efektif, karena

Azizah , dan Bondan Catur Kurniawan (2014)	Bumi dan Bangunan (Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo)		selama 6 tahun dari tahun 2008-2013 belum pernah mencapai target penerimaan yang telah ditentukan. Penerimaan terendah pada tahun 2010 sedangkan penerimaan tertinggi pada tahun 2013 dengan kriteria cukup efektif.
Witiya Tri Handayani, Sigit Santoso, dan Sohidin (2014)	Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Kecamatan Jebres Kota Surakarta	deskriptif kualitatif	SPPT tidak tersampaikan kepada wajib pajak, wajib pajak lupa membayar PBB, isu pajak, tingkat pengetahuan, kesadaran rendah dalam membayar PBB, topografi wilayah, data belum dientry dan tingkat pendapatan wajib pajak memiliki pengaruh terhadap realisasi penerimaan PBB, tetapi setiap wilayah memiliki faktor-faktor dominan yang berbeda dari satu kelurahan dengan kelurahan yang lain menyebabkan penerimaan Kecamatan Jebres rendah.
Afriyannah, Waluyo (2015)	Pengaruh Jumlah Wajib Pajak, Luas Lahan, Jumlah Bangunan, dan Laju Inflasi Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Studi empiris pada Kecamatan- Kecamatan di Kota Tangerang Periode 2010 s.d. 2013	Casual Study	Wajib pajak, jumlah luas lahan, jumlah bangunan memiliki pengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB, sedangkan laju inflasi tidak memiliki pengaruh.
Nur Riza Utiahman, Een N. Walewangko, Hanly F. Dj. Siwu (2016)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan(PBB-P2) Terhadap Pendapatan	Kualitatif	Tingkat Efektivitas tahun 2011-2012 pajak bumi dan bangunan belum efektif, pada tahun 2013 sudah efektif, Kontribusi dari tahun 2011-2015 selalu

Asli Daerah (PAD)  
Kota Tomohon. (Studi  
Kasus Dinas  
Pendapatan  
Pengelolaan Keuangan  
dan Barang Milik  
Daerah Kota  
Tomohon).

mengalami penurunan  
dan hanya mengalami  
kenaikkan pada tahun  
2013. Pada tahun 2014-  
2015 terus mengalami  
penurunan kontribusi.

## B. Kerangka Pemikiran



**Gambar 2. Kerangka pemikiran**

PBB-P2 adalah pajak bumi dan bangunan setelah adanya pengalihan yang dilakukan oleh pemerintah pusat terhadap pemerintah daerah sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Sesuai dengan PBB-P2 yang mempengaruhi yaitu tarif, jumlah luas lahan, jumlah bangunan dan NJOP. Kerangka Pemikiran ini untuk melihat efektivitas penerimaan PBB-P2 sebelum dan sesudah adanya pengalihan. Efektivitas ini

dilihat dari sisi efektivitas, kontribusi, laju pertumbuhan dan kinerja pengelolaan PBB-P2.

### **C. Hipotesis**

Dalam penelitian ini penulis membuat hipotesis yaitu :

1. Diduga ada perbedaan efektivitas pengelolaan PBB-P2 antara sebelum dan setelah kebijakan pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2.
2. Diduga ada perbedaan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap pajak daerah antara sebelum dan setelah kebijakan pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2.
3. Diduga ada perbedaan laju pertumbuhan penerimaan PBB-P2 antara sebelum dan setelah kebijakan pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2.

### III. METODE PENELITIAN

#### A. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian efektivitas ini adalah data sekunder dengan kurun waktu 2009 – 2016. Data yang digunakan yaitu data tarif, luas lahan, jumlah luas bangunan, nilai jual objek pajak, penerimaan PBB-P2 dan pajak daerah. Data ini bersumber dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Metro.

#### B. Definisi Operasional

##### 1. Efektivitas

Langkah yang dilakukan untuk menghitung efektivitas pengelolaan PBB-P2 sebagai berikut: melakukan analisis perbandingan sebelum dan sesudah adanya pengalihan PBB-P2 kepada kabupaten/kota di provinsi Lampung melalui analisis efektivitas penerimaan PBB Kota Metro tahun 2009-2016. Rumus yang digunakan sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Target PBB-P2}} \times 100\%$$

Sumber. Halim, 2004:164.

##### 2. Kontribusi

Langkah yang dilakukan untuk menghitung kontribusi terhadap pajak daerah sebagai berikut: menghitung kontribusi pengalihan pengelolaan penerimaan

PBB-P2 kepada kabupaten/kota di provinsi Lampung terhadap pajak daerah Kota Metro dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Daerah}} \times 100\%$$

Sumber. Halim, 2004:164.

### 3. Laju Pertumbuhan

Langkah yang dilakukan untuk menghitung laju pertumbuhan penerimaan PBB-P2 sebagai berikut: menghitung laju pertumbuhan PBB-P2 Kota Metro tahun 2009-2016 dengan rumus sebagai berikut:

$$GX = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Sumber. Abdul Halim, dalam Polli 2015.

Keterangan :

Gx = Laju pertumbuhan PBB-P2 pertahun

Xt = Realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun

X(t-1) = Realisasi penerimaan PBB-P2 pada tahun sebelumnya

### C. Sampel Penelitian

Pengelolaan PBB-P2 untuk Provinsi Lampung telah dialihkan di lima kabupaten/kota yaitu Kota Bandar Lampung, Kab. Lampung Tengah, Kab. Way Kanan, Kab. Tulang Bawang Barat dan Kota Metro. Lokasi yang dipilih dalam penelitian ini adalah Kota Metro. Pemilihan Kota Metro ini dilatar belakangi karena wilayah yang sudah termasuk ke arah kota dan masih terdapat perdesaan juga. Kota Metro mengambil alih kewenangan itu sendiri mulai 1 Januari 2013.

Kota Metro merupakan kota nomor dua yang ada di provinsi Lampung dan masih terdapat wilayah perdesaannya.

#### **D. Model Analisis**

##### **Uji 2 Beda Rata-rata (Uji T untuk Sampel Berpasangan)**

Uji t untuk sampel berpasangan atau Paired Sample T Test digunakan untuk menguji perbedaan rata-rata antara dua sampel yang berpasangan dan data terdistribusi normal. Sampel yang berpasangan adalah sebuah kelompok sampel dengan subjek yang sama namun mengalami dua perlakuan atau pengukuran yang berbeda, misalnya perlakuan sebelum dan sesudah. Interpretasi dari output sebagai berikut :

- *Output Paired Samples Statistics*

Output ini menjelaskan tentang statistik data dari responden.

- *Output Paired Samples Correlations*

Output ini menjelaskan tentang korelasi atau besar hubungan antara variabel sebelum dengan setelah.

- *Output Paired Samples Test*

Output ini menjelaskan tentang hasil uji t sampel berpasangan. Pengujian menggunakan tingkat signifikansi 0.05 dan uji 2 sisi.

#### Hipotesis

- $H_0$  : Tidak ada perbedaan efektivitas antara sebelum dan setelah pengalihan PBB-P2.

$H_a$  : Ada perbedaan efektivitas antara sebelum dan setelah pengalihan PBB-P2.

-  $H_0$  : Tidak ada perbedaan kontribusi antara sebelum dan setelah pengalihan PBB-P2.

$H_a$  : Ada perbedaan kontribusi antara sebelum dan setelah pengalihan PBB-P2.

-  $H_0$  : Tidak ada perbedaan kontribusi antara sebelum dan setelah pengalihan PBB-P2.

$H_a$  : Ada perbedaan kontribusi antara sebelum dan setelah pengalihan PBB-P2.

Kriteria pengujian :

Jika  $-t_{\text{tabel}} \leq t_{\text{hitung}} \leq t_{\text{tabel}}$  maka  $H_0$  diterima

Jika  $-t_{\text{hitung}} < -t_{\text{tabel}}$  atau  $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$  maka  $H_0$  ditolak.

Hipotesis pengujian adalah :

$H_0$  : tidak ada perbedaan antara sebelum dengan setelah

$H_a$  : ada perbedaan antara sebelum dengan setelah

Kriteria pengujian berdasarkan signifikansi :

Jika signifikansi  $> 0.05$  maka  $H_0$  diterima

Jika signifikansi  $< 0.05$  maka  $H_0$  ditolak



## **V. SIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Simpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan tentang efektivitas pengalihan pengelolaan penerimaan PBB-P2 kepada kabupaten/kota di provinsi Lampung, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut.

1. Jika dihitung berdasarkan efektivitas, pengalihan PBB-P2, tidak mengalami perbedaan yang signifikan antara sebelum dan sesudah kebijakan PBB-P2. PBB-P2 dinilai masih kurang efektif baik sebelum dan sesudah kebijakan PBB-P2.
2. Jika dihitung berdasarkan kontribusi, penerimaan PBB-P2 terhadap pajak daerah, maka kontribusi tidak mengalami perbedaan yang signifikan sebelum dan sesudah pengalihan PBB-P2. Perbedaan kontribusi PBB-P2 ditunjukkan dengan penurunan kontribusi pajak terhadap pajak daerah setelah adanya penerapan kebijakan pengalihan PBB-P2. Penurunan yang cukup drastis ini juga mengindikasikan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap pajak daerah rendah dan lebih banyak dikontribusikan oleh jenis pajak lain.
3. Jika dihitung berdasarkan laju pertumbuhan, maka Laju pertumbuhan PBB-P2 konstan tidak mengalami perbedaan antara sebelum dan sesudah pengalihan PBB-P2. Laju pertumbuhan

berfluktuasi setiap tahunnya tapi fluktuasi tersebut tidak terlalu jauh. Apabila dilihat melalui grafiknya, laju pertumbuhan mengalami penurunan saat kebijakan pengalihan PBB-P2 diterapkan.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis mengajukan saran antara lain yaitu:

1. Pengalihan PBB-P2 masih di tingkat kurang efektif, sehingga perlu ditingkatkan realisasi PBB-P2 agar mencapai target yang ditetapkan. Untuk meningkatkan efektivitas tersebut pemerintah perlu mengoptimalkan realisasi PBB-P2. Hal ini dapat dicapai dengan membuat pembayaran secara online dan mendorong kesadaran masyarakat dalam membayar pajak seperti memberikan sosialisasi tentang pentingnya membayar pajak.
2. Kontribusi pajak mengalami penurunan kontribusi. Sehingga untuk meningkatkan kontribusi tersebut, pemerintah perlu meningkatkan realisasi penerimaan PBB-P2 dengan memastikan bahwa semua penambahan luas tanah, luas bangunan dan NJOP dapat meningkatkan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap pajak daerah.
3. Laju pertumbuhan PBB-P2 tidak mengalami perbedaan signifikan setelah diterapkannya kebijakan pengalihan PBB-P2. Laju pertumbuhan menunjukkan penurunan sehingga pemerintah perlu berusaha untuk menaikkan realisasi PBB-P2 agar laju pertumbuhan bisa meningkat. Pemerintah perlu mengontrol bagi wajib pajak yang melakukan kecurangan pajak dan ketaatan, khususnya PBB-P2 dengan

memberikan *reward* dan *punishment*. Hal tersebut dilandasi dengan pemberian sanksi hukuman yang tegas bagi yang melanggar peraturan tersebut dan mendapatkan penghargaan bagi yang taat dan tepat waktu dalam membayar pajak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afriyanah., Waluyo. *Pengaruh Jumlah Wajib Pajak, Luas Lahan, Jumlah Bangunan, dan Laju Inflasi Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Studi empiris pada Kecamatan-Kecamatan di Kota Tangerang Periode 2010 s.d. 2013.*
- Astuti, Wigi., Yudea. 2016. *Analisis Laju Pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Balikpapan.* Universitas Balikpapan.
- Brotodiharjo, R Santoso. 2013. Pengantar Ilmu Hukum Pajak.
- Chaizi Nasucha, 1997. Peranan Informasi Pertanahan Dalam Pengelolaam PBB. *Jurnal Survei dan Properti* Vol. 009 Oktober.
- Darwin. 2011. *Pemetaan, Pendataan dan Penilaian Objek PBB.* Jakarta. Mitra Wacana Media.
- Darwin. 2013. *Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktis (edisi 2).* Jakarta. Mitra Wacana Media.
- Direktorat Jenderal Pajak. Agustus, 2011. *Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah.*
- Direktorat Jenderal Pajak. Desember, 2012. *Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan.*
- Direktorat Jenderal Pajak. Desember, 2012. *Seri PBB - Pengalihan PBB Menjadi Pajak Daerah.*
- Fieldman. 1949. *De Overheidsmiddelen Van Indonesia.*
- Halim, Abdul. 2004. *Akuntansi Keuangan Daerah.* Jakarta. Salemba Empat.
- Halim, Abdul. 2007. *Akuntansi Sektor Publik: Akuntansi Keuangan Daerah.* Jakarta. Salemba Empat.
- Handayani , Tri., Witiya dkk. 2014. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kecamatan Jebres Kota Surakarta.* Universitas Sebelas Maret.

- Hartono, Sonny. 2012. Evaluasi Pelaksanaan Pengalihan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sukoharjo. Universitas Sebelas Maret.
- Ilyas, Wirawan., dan Rudy Suhartono. 2013. Perpajakan edisi 2. Jakarta. Mitra Wacana Media.
- Ilyas, Wirawan., dan Rudy Suhartono. 2012. Perpajakan. Jakarta. Mitra Wacana Media.
- Kumorotomo. 2005. Anggaran Berbasis Kinerja, Konsep, dan Aplikasinya Edisi I. Yogyakarta. Universitas Gadjah Mada.
- Mahmudi. 2005. Manajemen Kinerja Sektor Publik. Yogyakarta. C.V Andi.
- Makmur. 2010. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan PBB – Pajak Bumi dan Bangunan - di Kabupaten Kutai Barat*. Politeknik Negeri Samarinda.
- Mangkoesoebroto, Guritno. 1994. Kebijakan Ekonomi Publik di Indonesia. Jakarta. Gramedia.
- Mardiasmo. 2002. Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah Edisi II. Yogyakarta. C.V Andi
- Mardiasmo. 2004. Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah. Yogyakarta. C.V Andi.
- Mardiasmo. 2011. Perpajakan Edisi Revisi 2011. Yogyakarta. C.V Andi.
- Munir, Dasril, Henry Arys Djuanda dan Hessel Nogi S. Tangkilisan. 2004. Kebijakan dan Manajemen Keuangan Daerah. Yogyakarta:YPAPI.
- Nadhia, Dania Novtarisa., Ansofino., dan Yola Malinda. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Pasaman Barat*.
- Nadhia, Syarifah., Siti Khairani., Ratna Juwita. *Efektivitas Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Pajak Pusat ke Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang*.
- Polli, Sumena. 2014. *Analisis Efektivitas dan Pertumbuhan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Daerah di Kota Manado*.
- Pertiwi, Rizka Novianti., Devi Farah Azizah., Bondan Catur Kurniawan. 2014. Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo).

- Prathiwi, Ida Ayu Metha Apsari., Nyoman Trisna Herawati. 2015. *Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Serta Efektivitas Penerimaannya di Pemerintah Kota Denpasar Tahun 2013-2014.*
- Priantara, Diaz. 2013. *Perpajakan Indonesia edisi 2 revisi.* Jakarta. Mitra Wacana Media.
- Priyatno, Duwi. 2012. *Cara Kilat Belajar Analisis Data dengan SPSS 20.* Yogyakarta. C.V Andi.
- Purwowidodo. 1983. *Teknologi Mulsa.* Jakarta. Dewaruci Press.
- Pujoalwanto, Basuki.2014. *Perekonomian Indonesia; Tinjauan Historis, Teoritis, dan Empiris.* Yogyakarta. Graha Ilmu.
- Rahayu, Siti Kurnia., dan Ely Suhayati. 2010. *Perpajakan.* Yogyakarta. Graha Ilmu.
- Rahmawan, Eddy. 2012. *Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Peningkatan Pendapatan Daerah (Studi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Limpasu Kabupaten Hulu Sungai Tengah.* Universitas Lambung Mangkurat.
- Rayes, Luthfi. 2007. *Metode Investarisasi Sumber Daya Lahan.* Yogyakarta. C.V Andi.
- Resmi, Siti. 2015. *Perpajakan: Teori dan Kasus.* Jakarta. Salemba Empat.
- Retno K, Maria Emelia. 2016. *Pengalihan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan – Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Cimahi Tahun 2014.*
- Rochmat, Soemitro.1989. *Pajak Bumi Bangunan.* Eresco. Bandung.
- Santosa, Agus. 1992. *Perpajakan Indonesia.* Semarang. Satya Wacana.
- Saputro, Rudi., Nengah Sudjana., Deci Farah Azizah. 2014. *Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Pada Dinas Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya).*
- Sasana, Hadi. 2005. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Studi Kasus Kabupaten Banyumas).*
- Tarigan, Kharisma Wanta. 2013. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi PBB Terhadap Penerimaan Pajak Di KPP Pratama Kota Manado.* Universitas Sam Ratulangi Manado.

Utiarahman, Riza, Nur dkk. 2016. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon (Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah Kota Tomohon)*. Universitas Sam Ratulangi Manado.