

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA TANGERANG****Nurlaelah\* RR. Prima Dita Hapsari\*\***

\* STIE La Tansa Mashiro, Rangkasbitung

\*\* STIE BISMA LEPISI, Tangerang

<i>Article Info</i>	<i>Abstract</i>
<p><b>Keywords:</b>  <i>Effectiveness and contribution analysis, Land and Rural Building Tax  Urban, Local Original Revenue</i></p>	<p><i>In accordance with Law no.28 of 2009 the Land and Building Tax has become a local tax. Local Own Revenue (PAD) will increase because new regional tax types have increased. This study aims to determine the effectiveness and contribution of land and building tax revenue for rural and urban areas (PBB-P2) to Local Revenue (PAD). The method used in this study is a quantitative research method and the data used in the study are secondary data, obtained from the Regional Revenue Agency (BPD) of Tangerang City.</i></p> <p><i>The results of this study indicate that land and building tax revenues from 2014-2018 have fluctuated every year, not always increasing or decreasing. Contribution to Regional Income tends to increase.</i></p> <p>Sesuai dengan Undang-Undang no.28 tahun 2009 Pajak Bumi dan Bangunan telah menjadi pajak daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) akan meningkat karena telah bertambah jenis pajak daerah yang baru. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas dan kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif dan data yang digunakan dalam penelitian adalah data skunder, didapatkan dari Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kota Tangerang.</p> <p>Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2014-2018 mengalami fluktuasi setiap tahunnya, tidak selalu meningkat ataupun menurun. Untuk Kontribusi terhadap Pendapatan Daerah cenderung mengalami peningkatan.</p>
<p><b>Corresponding Author:</b>  ela_75@yahoo.com  primadita86@gmail.com</p>	

©2019 JSAB. All rights reserved.

**Pendahuluan**

Wibowo (2008) menegaskan bahwa tingkat kemajuan ekonomi merupakan *outcome* dari kesesuaian preferensi masyarakat dengan pemerintah daerah yang tercipta karena makin pentingnya peran pemerintah daerah dalam otonomi daerah. Secara teori, pendelegasian fiskal kepada pemerintah yang berada di level bawah diperkirakan memberikan peningkatan ekonomi, mengingat pemerintah daerah memiliki kedekatan dengan masyarakatnya dan mempunyai keunggulan informasi dibanding pemerintah pusat, sehingga dapat memberikan pelayanan publik yang benar-benar dibutuhkan di daerahnya. Respon yang diberikan oleh pemerintah daerah terhadap tuntutan masyarakat jauh lebih cepat karena mereka berhadapan langsung dengan penduduk daerah/kota yang bersangkutan.

Anggaran untuk pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan atau layanan publik harus dikelola secara efisien, namun menghasilkan output yang maksimal. Hal penting lainnya yang harus dipahami adalah desentralisasi fiskal di Indonesia adalah desentralisasi fiskal di sisi pengeluaran yang didanai terutama melalui transfer ke daerah (Rochjadi 2006 dalam Badrudin 2012).

Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu faktor pemasukan bagi negara yang cukup potensial dan kontribusi terhadap pendapatan negara jika dibandingkan dengan sektor pajak lainnya sangat besar. Strategisnya pajak bumi dan bangunan tersebut tidak lain karena objeknya meliputi seluruh bumi dan bangunan yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Sebelum diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, menurut Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 pajak bumi bangunan merupakan bagian dari pajak pusat dan akan menjadi dana bagi hasil kepada 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.

Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah adalah 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, dan menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

## **Kajian Pustaka**

### **Pajak**

Pengertian pajak dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sementara itu pengertian pajak menurut Mardiasmo (2016:1) adalah rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Dilihat dari definisi pajak diatas, pajak mempunyai fungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum. Namun sebenarnya fungsi membiayai pengeluaran umum hanyalah salah satu fungsi pajak sebab pajak memiliki dua fungsi (Mardiasmo, 2016:1), yaitu fungsi penerimaan (budgetair) dan fungsi mengatur.

### **Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)**

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas 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.

Pajak yang dialihkan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah hanya PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan (P2). Sedangkan PBB sektor Perhutanan, Perkebunan, dan Pertambangan (P3) masih tetap menjadi Pajak Pusat. Peralihan PBB-P2 ini dimulai pada tahun

2011. Tujuan pengalihan PBB adalah untuk meningkatkan local taxing power pada Kabupaten/Kota.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan 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. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen). Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Pasal 80 UU Nomor 28 Tahun 2009). Daerah diberikan kewenangan sepenuhnya untuk menetapkan besaran tarif pajak daerah untuk diberlakukan di daerahnya sepanjang tidak melampaui tarif minimum dan maksimum yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (Kementerian Keuangan Republik Indonesia 2012).

Menurut Peraturan Walikota No. 47 tahun 2014, tarif PBB-P2 Kota Tangerang untuk NJOP di bawah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) dan untuk NJOP mulai dengan Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 %. Lalu besarnya NJOP Kota Tangerang ditetapkan melalui Keputusan Walikota Tangerang No. 47 tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

### **Efektivitas**

Menurut Mardiasmo (2003), efektivitas adalah ukuran berhasil atau tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif. Semakin besar output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang telah ditentukan maka semakin efektif proses kinerja organisasi tersebut.

### **Kontribusi**

Kontribusi dalam pajak daerah adalah sejauh mana porsi atau hasil/jumlah dana yang terkumpul dari sektor pajak di suatu daerah dibandingkan dengan jumlah total pendapatan daerah. Kontribusi dalam PBB-P2 adalah suatu nilai untuk mengetahui tingkat kontribusi yang dihitung berdasarkan persentase perbandingan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

### **Pendapatan Asli Daerah**

Pengertian pendapatan asli daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah Pasal 1 angka 18 bahwa “Pendapatan asli daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan”. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi (Penjelasan UU No.33 Tahun 2004).

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.

## Penelitian Terdahulu

Fadhlia (2017) menyatakan bahwa tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Aceh Besar sangat efektif, sedangkan kontribusi pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) sangat kurang efektif. Penelitian tersebut didukung juga oleh hasil penelitian dari Chichi (2017) yang menjelaskan bahwa tingkat efektivitas di Kota Manado sangat efektif sedangkan kontribusi dari pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) kurang efektif.

Penelitian Widyayana (2017) menyatakan bahwa tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Kediri sangat efektif dan tingkat kontribusi pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan dikategorikan sedang. sedangkan penelitian dari Febriyanti (2016) menyatakan bahwa tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) cukup efektif sedangkan tingkat kontribusi pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) sangat kurang.

## Metodologi Penelitian

### Metode Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif. Dikatakan pendekatan kuantitatif sebab pendekatan yang digunakan di dalam usulan penelitian, proses, hipotesis, turun ke lapangan, analisa data dan kesimpulan data sampai dengan penulisannya menggunakan aspek pengukuran, perhitungan, rumus dan kepastian data numerik.

### Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah semua laporan keuangan yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kota Tangerang. Sedangkan yang menjadi sampel laporan penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan tahun 2014-2018 yang telah mengikuti Undang-Undang No.28 Tahun 2009 dan telah dikelola langsung oleh Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kota Tangerang.

### Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data yang dilakukan pada penelitian ini dengan 2 cara yaitu:

1. Studi literatur
2. Observasi

### Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode deskriptif kuantitatif.

### Teknik Analisis Data

Analisis data yang peneliti gunakan adalah Analisis Deskriptif. 2 analisis deskriptif dalam penelitian ini, yaitu:

1. Analisis rasio efektivitas

**Tabel 1**  
**Klasifikasi Pengukuran Efektivitas**

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90 – 100%	Efektif
80 – 90%	Cukup Efektif
60 – 80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kemendagri NO 690.900.327 Tahun 1996

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

## 2. Analisis kontribusi

**Tabel 2**  
**Klasifikasi Kriteria Kontribusi**

Presentase	Kriteria
0,00% - 10%	Sangat Kurang
10,01% - 20%	Kurang
20,01% - 30%	Sedang
30,01% - 40%	Cukup Baik
40,01% - 50%	Baik
Di atas 50%	Sangat Baik

Sumber :Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327 tahun 1996

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

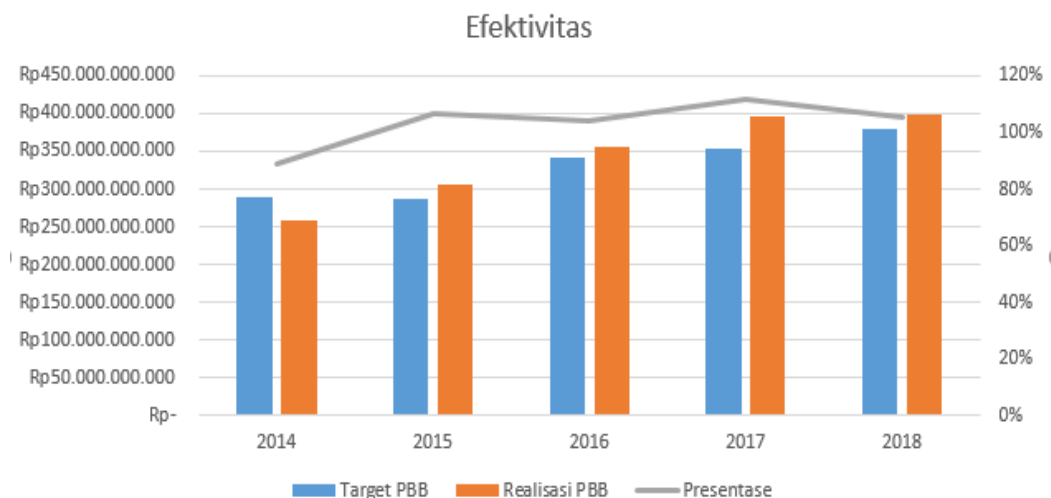
## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### 1. Analisis tingkat efektivitas PBB

**Tabel 3**  
**Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Tangerang Tahun 2014 – 2018**

No	Tahun	Target PBB	Realisasi PBB	%	Kriteria
1	2014	Rp.290.000.000.000	Rp.257.886.335.593	89%	Efektif
2	2015	Rp.287.100.000.000	Rp.306.778.857.973	107%	Sangat Efektif
3	2016	Rp.341.000.000.000	Rp.355.232.167.712	104%	Sangat Efektif
4	2017	Rp.353.000.000.000	Rp.395.279.441.761	112%	Sangat Efektif
5	2018	Rp.378.686.000.000	Rp.398.689.665.950	105%	Sangat Efektif
Rata-Rata Efektivitas				103%	Sangat Efektif

Sumber: BPD Kota Tangerang . Data Diolah



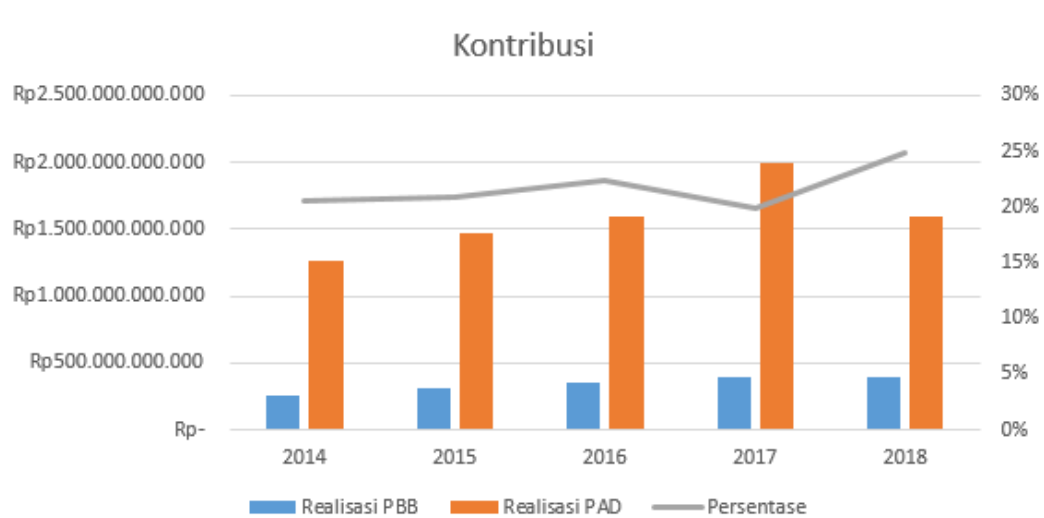
**Gambar 1**  
**Grafik efektivitas penerimaan PBB-P2**

## 2. Analisis kontribusi PBB

**Tabel 4**  
**Analisis Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Tangerang Tahun 2014-2018**

No	Tahun	Realisasi PBB	Realisasi PAD	Persentase	Kriteria
1	2014	Rp.257.886.335.593	Rp.1.258.738.853.834	20%	Kurang
2	2015	Rp.306.778.857.973	Rp.1.471.944.383.908	21%	Sedang
3	2016	Rp.355.232.167.712	Rp.1.590.080.330.000	22%	Sedang
4	2017	Rp.395.279.441.761	Rp.1.991.898.969.395	20%	Kurang
5	2018	Rp.398.689.665.950	Rp.1.601.732.620.478	25%	Sedang
Rata-Rata Efektivitas				22%	Sedang

Sumber: BPD Kota Tangerang . Data Diolah



Gambar 2  
 Analisis Kontribusi PBB-P2

**Pembahasan Analisis****Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Tangerang**

Penelitian tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 menunjukkan hasil yang sangat efektif dari tahun 2014-2018, meskipun sempat terjadi penurunan pada tahun 2016 dan 2018. Rata-rata tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 menunjukkan nilai 103%. Berdasarkan kategori yang telah ditentukan oleh Kemendagri No.890.900.327 Tahun 1996, hasil ini menunjukkan bahwa tingkat efektivitas berada pada kriteria “sangat efektif”.

Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Fadhila (2017) dan Prathiwi (2015), yang menyatakan bahwa Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) sangat efektif. Hal ini dilihat dari tingkat efektivitas penerimaan PBB melebihi 100%. Hal ini berarti bahwa target yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pemerintah selalu tercapai.

**Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang**

Hasil dari penelitian kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan asli daerah menunjukkan hasil sedang dari tahun 2014-2018, walaupun ada penurunan pada tahun 2014 ke tahun 2017. Rata-Rata tingkat kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan menunjukkan nilai 22%.

Hasil ini berdasarkan kategori yang telah ditentukan oleh Kemendagri No. 890.900.327 Tahun 1996 menunjukkan pada kriteria “sedang”.

Hasil penelitian ini didukung oleh Widyayana (2017) dan Saputro (2013), yang menyatakan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD menunjukkan kriteria sedang. Berdasarkan hasil tersebut bisa dianalisis bahwa tingkat kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) bersifat fluktuatif atau naik turun setiap tahunnya dikarenakan realisasi PBB-P2 memiliki perbedaan jauh dengan realisasi PAD.

### **Kesimpulan**

Efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kota Tangerang mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan rata-rata presentase sebesar 103%. Kontribusi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kota Tangerang dikategorikan sedang, dimana rata-rata persentase hanya 22%.

Badan Pendapatan Daerah diharapkan terus menggali potensi sumber penerimaan PBB-P2 yang ada di Kota Tangerang sehingga tingkat kontribusi PBB-P2 menjadi lebih baik. Dan mengadakan sosialisasi perpajakan secara intensif agar wajib pajak dapat meningkatkan pemahaman dan kesadaran untuk membayar PBB P2 tepat waktu dengan jumlah yang sesuai.

### **Daftar Pustaka**

- Badrudin, Rudy. 2012. *Ekonomika Otonomi Daerah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Chichi, Juriko. 2017. *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa, Kabupaten Minahasa Utara, Dan Kota Manado*. Manado: Universitas Sam Ratulangi.
- Depdagri, Kemendagri Nomor. 690.900.327 Tahun 1996 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan.
- Fadhli, Wilda. 2017. *Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Aceh Besar*. Aceh: Universitas Syiah Kuala.
- Febriyanti, Ryska. 2016. *Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Lumajang*. Jember: Universitas Jember.
- Mardiasmo. 2016. *Perpajakan-Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- \_\_\_\_\_. 2003. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2014 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. 2014. Tangerang. Walikota Tangerang.
- Prathiwi, Ida Ayu Metha Apsari. 2015. *Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Serta Efektivitas Penerimaannya Di Pemerintah Kota Denpasar*. Singaraja: Universitas Pendidikan Ganesha.
- Saputro, Rudi. 2013. *Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya*. Surabaya: Universitas Brawijaya.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. 2009. Jakarta: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

- Wibowo, Puji. 2008. Mencermati Dampak Desentralisasi Fiskal terhadap Pertumbuhan Ekonomi Daerah. *Jurnal Keuangan Publik*, Vol. 5, No. 1, hal 55-83.
- Widyayana, Santi. 2017. Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri Tahun 2013-2016. Kediri: Universitas Nusantara PGRI Kediri.