

Analisis Pengelolaan PBB-P2 di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2015 - 2019

Devry Prawitra¹, Achmad Lutfi²

^{1,2)} Universitas Indonesia

email : devry.prawitra@gmail.com¹, achmad.lutfi@ui.ac.id²

ARTICLES INFORMATION

ABSTRACT

JURNAL SEKURITAS
(Saham, Ekonomi, Keuangan
dan Investasi)

Vol.4, No.3, Mei 2021
Halaman : 220 – 239

© LPPM & Prodi Manajemen
UNIVERSITAS PAMULANG

ISSN (online) : 2581-2777
ISSN (print) : 2581-2696

Keyword :

*Effectiveness Ratio; Contribution
Ratio; Growth Ratio; Land and
Building Tax*

JEL. classification :
H71

Contact Author :

PRODI MANAJEMEN UNPAM
JL.Surya Kencana No.1
Pamulang Tangerang Selatan –
Banten
Telp. (021) 7412566, Fax (021) 7412491
Email :
sekuritas@unpam.ac.id

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengelolaan PBB – P2 dan peran PBB – P2 melalui analisis efektivitas dalam pencapaiannya dan analisis kontribusi terhadap PAD dengan menggunakan data tahun 2015 - 2019. Metode dalam Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, dimana data bersumber dari Bapenda DKI Jakarta maupun studi kepustakaan serta hasil pengamatan di lapangan. Penelitian ini menunjukkan bahwa laju pertumbuhan PBB – P2 cenderung stabil dengan peningkatan tertinggi tahun 2015 meningkat sebesar 24,52% dibanding tahun 2014 dan peningkatan terendah tahun 2019 dengan peningkatan sebesar 8,43% dibanding tahun sebelumnya berbeda dengan laju pertumbuhan realisasi PAD yang cenderung fluktuatif dengan titik tertinggi meningkat sebesar 19,01% dari tahun 2016 dan titik terendah pada tahun 2018 menurun 1,31% dibandingkan tahun 2017; peningkatan tertinggi pada tahun 2018 sebesar 104,75% (sangat efektif) dan terendah pada tahun 2015 sebesar 90,88% (efektif); tingkat kontribusi PBB – P2 terhadap PAD tertinggi di tahun 2019 sebesar 21,12% (sedang) dan terendah di tahun 2017 dengan nilai 17,33% (kurang); dan pengelolaan PBB – P2 di DKI Jakarta dilaksanakan secara hirarkhi sebagai bentuk internal control dalam pengelolaannya.

This study aims to manage PBB-P2 and the role of PBB-P2 which has a strong analysis and analysis that contributes to PAD using data from 2015 - 2019. The method in this research uses a descriptive qualitative approach, where the data is sourced from the DKI Jakarta Bapenda and studies. literature and observations in the field. This research shows that the growth rate of PBB-P2 tends to be stable with the highest increase in 2015 increasing by 24.52% compared to 2014 and the lowest increase in 2019 with an increase of 8.43% compared to the previous year which is different from the growth rate of the growth in the realization of PAD which tends to fluctuate with the highest point of 19.01% from 2016 and the lowest point in 2018 decreased by 1.31% compared to 2017; the highest increase in 2018 amounting to 104.75% (very effective) and the lowest in 2015 90.88% (effective); the level of PBB - P2 contribution to PAD the highest yield in 2019 of 21.12% (moderate) and the lowest in 2017 with a value of 17.33% (less); and PBB-P2 management in DKI Jakarta is carried out hierarchically as a form of internal control in its management.



A. PENDAHULUAN

Penyelenggaraan otonomi daerah merupakan pemberian kewenangan yang dari pemerintah pusat untuk pemerintah daerah mengolah dan mengatur sumber dayanya baik yang berasal dari kekayaan alamnya maupun pajak daerah serta ekonomi kerumahtanggaannya. Sebagai pemegang penuh kekuasaan, masing-masing daerah paham dalam prioritas pengelolaan sumber daya alamnya sehingga efektivitas dan efisiensi tujuan penyelenggaraan pemerintah daerah dapat tercipta. Mengingat adanya keterbatasan dalam ketersediaan sumber daya alam, pemerintah daerah tidak melulu terfokus pada sumber daya alam sebagai sumber pendanaan dalam anggaran belanjanya. Pemerintah daerah harus kreatif dalam mencari sumber pendanaan dalam mengisi pos pendapatan daerahnya.

Otonomi daerah menjadikan Pemerintah daerah sebagai pengelola utama dalam memberikan kemakmuran bagi warga masyarakatnya. Dalam penyelenggaraan pemerintahan dibutuhkan dana sebagai pembiayaan dalam memenuhi pembangunan infrastruktur yang bertujuan untuk meningkatkan fasilitas bagi kepentingan umum, sehingga dapat menjadi nilai tambah dalam menggerakkan roda perekonomian di dalam wilayah tersebut. Sehingga untuk memaksimalkan pundi – pundi penerimaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus dapat melihat peluang pembangunan yang ada di wilayahnya.

Mahmudi menjelaskan bahwa penerimaan pemerintah daerah lebih stabil dibandingkan penerimaan pada sektor bisnis, hal ini disebabkan karena dasar penerimaan pemerintah daerah diatur berdasarkan peraturan perundang – undangan yang bersifat mengikat dan memaksa. Sedangkan untuk sektor privat (bisnis) sangat bergantung pada kondisi pasar yang penuh dengan ketidakpastian dan gejolak (turbulensi), sehingga kecenderungan penerimaan pada sektor privat tidak menentu/fluktuatif (Chasanah & Panjawa, 2020). Pembangunan pemukiman di Provinsi DKI Jakarta menjadi potensi tersendiri dalam meningkatkan penerimaan PBB – P2. Pemprov DKI Jakarta Setiap tahunnya dibebankan dengan target pendapatan yang terus meningkat, perlu melakukan pengelolaan dalam pembangunan sebagai sarana dalam mengurangi tax gap dengan melakukan penyesuaian antara kondisi data pajak yang dimiliki oleh BPRD DKI Jakarta dengan kondisi yang dilapangan terkait dengan data – data fisik bangunan. Data – data fisik yang termutakhirkan ini akan menjadi potensi baru dalam peningkatan dasar pengenaan pajak dan berpengaruh pada peningkatan pendapatan PBB – P2.

Pelimpahan PBB – P2 dari pemerintah pusat merupakan momentum bagi setiap daerah untuk memaksimalkan potensi penerimaan daerah dalam membiayai pengeluarannya. Keleluasaan kewenangan atas pemerintah daerah untuk mengisi pundi – pundi penerimaan daerahnya melalui pemungutan pajak daerahnya dengan mendapatkan tambahan 4 (empat) jenis pajak daerah baru, yaitu PAT, Pajak Sarang Burung Walet, PBB – P2 dan BPHTB.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) seringkali sebagai tolak ukur peningkatan pembangunan dan kesejahteraan masyarakatnya di suatu daerah. Pembangunan yang terstruktur di suatu daerah kerap menghidupkan perekonomian daerah tersebut, sehingga tidak sedikit dana yang dibutuhkan dalam pembiayaan pembangunan tersebut yang berimbas pada pemerintah daerah dituntut agar memaksimalkan daya dan upaya dalam meningkatkan PADnya khususnya melalui pajak daerah. Pajak daerah mengambil porsi terbesar dalam struktur PAD di setiap daerah untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta porsi pajak daerah terhadap PAD mendekati 50%. Perlu bagi pemerintah daerah untuk menggali sumber penerimaan asli daerahnya berdasarkan koridor yang berlaku, dimana dalam usaha perolehannya harus mengacu pada peraturan perundang – undangan. Peningkatan pembangunan daerah sangat bergantung pada kondisi keuangan pemerintah daerah tersebut, semakin tinggi rencana belanja di suatu daerah, hal tersebut



akan berpengaruh pada semakin rencana pemenuhan pembiayaan yang ditutupi dengan PAD, artinya setiap komponen yang ada pada PAD perlu ditingkatkan juga.

Dalam pos Penerimaan Asli Daerah (PAD) yang cukup mempunyai peran yang cukup besar dalam menutupi pembiayaan pada anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) adalah pajak daerah. Pajak daerah merupakan salah satu turunan dari pemberian kewenangan pemerintah daerah dalam mengurus rumah tangganya dari pos penerimaan pajak yang diatur berdasarkan perundang – undangan, terkait pajak daerah didefinisikan sebagai salah satu penerimaan dari pos pendapatan asli daerah melalui pajak negara, yang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah di wilayah kekuasaannya untuk digunakan sebagai pembiayaan pengeluaran rumah tangganya yang terkait dengan tugas dan wewenangnya dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) berdasarkan pada peraturan perundang – undangan yang berlaku. PAD DKI Jakarta sangat bergantung pada penerimaan pajak daerah. Kewenangan pengelolaan pajak daerah di DKI Jakarta. DKI Jakarta mengelola 13 (tiga belas) jenis pajak daerah antara lain: PAT; Pajak reklame; PKB; BBN-KB; PBB-KB; pajak hiburan; pajak restoran; pajak parkir; pajak hotel; PPJ; PBB – P2; BPHTB dan Pajak rokok. Perubahan APBD tahun 2019 DKI Jakarta memperoleh target penerimaan pajak daerah sebesar Rp. 44,54 triliun dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 1
Target Pendapatan Pajak Daerah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2019

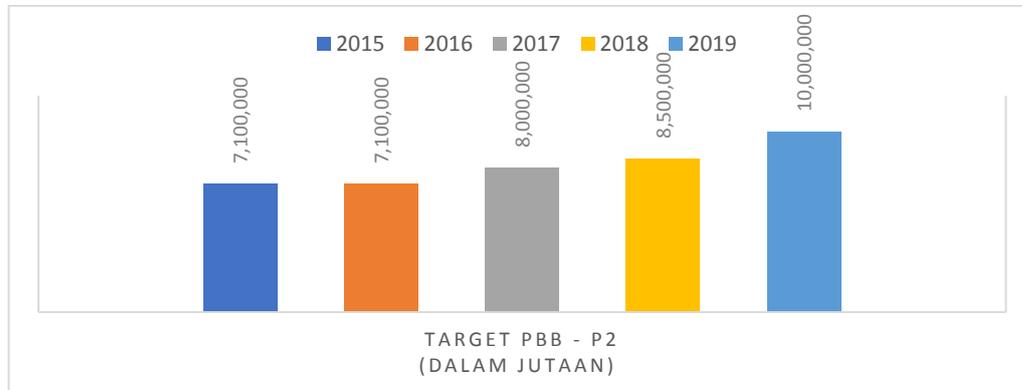
PAJAK DAERAH	TARGET APBD - P TAHUN 2019
PKB	8.800.000.000.000
BBN-KB	5.650.000.000.000
PBB-KB	1.275.000.000.000
PAT	110.000.000.000
P. HOTEL	1.800.000.000.000
P. RESTORAN	3.550.000.000.000
P. HIBURAN	850.000.000.000
P. PARKIR	525.000.000.000
P. REKLAME	1.050.000.000.000
PPJ	810.000.000.000
BPHTB	9.500.000.000.000
P. ROKOK	620.000.000.000
PBB-P2	10.000.000.000.000
Total	44.540.000.000.000

Sumber : Bapenda DKI Jakarta (2020)

Pada tabel 1 terlihat bahwa 3 jenis pajak yang terbesar dalam penetapan target pajak daerah tahun 2019 adalah PBB – P2 sebesar Rp.10.000.000.000.000,-; BPHTB sebesar Rp.9.500.000.000.000,- dan PKB sebesar Rp.8.800.000.000.000,-. Melihat dari data tersebut sektor properti memiliki peran yang paling besar dibanding sektor - sektor yang lain yaitu untuk jenis pajak PBB – P2 dan BPHTB yang termasuk ke dalam sektor properti. PBB – P2 mendominasi penerimaan pajak dengan nilai 10 triliun atau sekitar 22,45% dari total rencana pajak daerah. PBB – P2 merupakan jenis pajak yang bersifat official assesment, dimana ketetapan pajak ditentukan oleh petugas yang disampaikan kepada wajib pajak yang tertuang di dalam SPPT PBB – P2 dan kemudian didistribusikan secara langsung kepada masyarakat. DKI Jakarta dalam memaksimalkan potensi PBB – P2 tidak hanya bersifat ekspansif atas tarif pajaknya, hal ini terlihat dari sejak



diundangkannya peraturan daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Provinsi DKI Jakarta sampai saat ini belum pernah mengalami perubahan baik terkait besaran tarif maupun perluasan objek pajaknya. Tarif yang dianut dalam PBB – P2 di Jakarta bersifat progresif.



Sumber : Bapenda DKI Jakarta (2020)

Gambar 1
Target Penerimaan PBB – P2 Tahun 2015 – 2019

Gambar 1 menunjukkan bahwa rencana target penerimaan PBB – P2 di DKI Jakarta selama tahun 2015 – 2019 berkecenderungan meningkat. Peningkatan paling signifikan terjadi pada tahun 2019, yang sebelumnya hanya 8,5 triliun rupiah menjadi 10 triliun rupiah atau meningkat sebesar 1,5 triliun. Selain itu juga PBB – P2 dalam meningkatkan potensinya diperoleh melalui meningkatkan basis pajaknya melalui penilaian NJOP PBB – P2 yang tepat, sehingga setiap wilayah di DKI Jakarta dapat dimaksimalkan potensinya. Berbekal dengan kondisi tersebut peneliti mengambil penelitian terkait peran pemungutan PBB – P2 serta pengelolaan penentuan PBB – P2 di Provinsi DKI Jakarta baik dilihat dari tingkat laju pertumbuhan, efektivitas pemungutan pajak maupun kontribusi penerimaan PBB – P2 terhadap PAD serta pelaksanaan penentuan NJOP PBB – P2nya.

Sebagian besar PAD Provinsi DKI Jakarta berasal dari pajak daerah, perlu mendapatkan perhatian terkait pengelolaan pajak daerahnya, terutama PBB – P2 yang mengambil porsi paling besar dalam struktur penerimaan pajak daerah yang setiap tahunnya cenderung mengalami peningkatan terhadap target yang harus dicapai. Berdasarkan hal tersebut, dalam rumusan masalah penelitian ini menitikberatkan pada analisis laju pertumbuhan antara realisasi PBB – P2 dan PAD, efektivitas pemungutan PBB – P2, kontribusi penerimaan PBB – P2 terhadap PAD dan pengelolaan PBB – P2 serta perannya terhadap pendapatan asli daerah dalam rentang waktu tahun 2015 - 2019.

B. KAJIAN LITERATUR

Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan salah satu komponen utama dalam pendapatan asli daerah. Sebagian besar pemerintah daerah bertumpu pada komponen penerimaan ini. Sebagaimana yang dijelaskan Rochmat Soemitro mendefinisikan pajak sebagai peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara yang digunakan sebagai pembiayaan pengeluaran rutin kelebihan/surplusnya digunakan sebagai public saving sebagai sumber pembiayaan public investment (Hariandja, 2020). Menurut Mardiasmo (2017) pajak daerah merupakan pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan pajak yang ditetapkan oleh daerah yang digunakan untuk pembiayaan daerah.



Davey memberikan definisi terkait pajak daerah sebagai pemungutannya didasarkan pada pengaturan daerah masing – masing; jenis pajak yang dipungut ditentukan oleh peraturan dari pemerintah pusat dengan penetapan tarif yang diatur lebih lanjut oleh daerah; penetapan dan pemungutan pajak oleh pemerintah daerah; pemerintah pusat memungut dan mengadministrasikan, namun hasil pemungutannya diserahkan kepada daerah (Panggiarti et al., 2020). Dari penjelasan diatas didapat kesimpulan, pajak daerah sebagai yang pemungutannya dilakukan oleh pemda sebagai sumber pendapatan daerah yang diatur berdasarkan peraturan yang mengikat bertujuan untuk membiayai pembangunan daerah guna mencapai kesejahteraan masyarakat baik dalam hal pembangunan maupun pelayanan.

Kebijakan pajak daerah di masing-masing negara Eropa menunjukkan bahwa kebijakan pajak pada pemerintah daerah memiliki dampak yang cukup signifikan terhadap kondisi keuangan setiap daerah. Porsi pajak yang semakin besar pada sektor tertentu, maka akan membuat pertumbuhan pada sector tersebut akan semakin rendah sehingga kewenangan dalam pengelolaan dana yang diperoleh dari perpajakan daerah harus mempertimbangkan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat setempat dan memberikan dampak positif terhadap entitas yang beroperasi di area tersebut serta pemerintah daerah dalam penerapan kebijakan perpajakannya harus dapat menjaaga agar entitas usaha yang beroperasi di daerah tersebut agar tetap dapat beroperasi atau tidak menggeser lokasi operasi ekonomi dan sosial entitas usaha tersebut (Felis et al., 2018).

Pajak Bumi dan Bangunan

Mayoritas negara di dunia melakukan pemungutan atas PBB baik dengan nama property tax ataupun PBB – P2 itu sendiri. Thuronyi berpendapat bahwa perhitungan atas pajak properti umumnya dikenakan atas prosentase tertentu dimana dipungut secara tahunan sebagai bentuk atas pengenaan pajak pada penggunaan lahan yang efisien pajaknya tidak dapat ditarik dari faktor produksi namun lahan produksinya adalah sumber pendapatan bagi pemerintah daerah (Larasasti & Lutfi, 2021). Sedangkan Sri dan Suryo mendefinisikan subjek dalam PBB – P2 adalah orang/badan yang melakukan pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan (Kamaroellah, 2017). Sehingga dalam PBB tidak selalu pemilik lahan bertindak sebagai subjek pajak. Batas tarif pajak memang memiliki pengaruh yang membatasi tarif pajak, dan mengontrol ketergantungan negara pada pajak properti setidaknya dalam jangka pendek dan dalam hal porsi pajak dari total pengeluaran. Sehingga perilaku fiskal daerah dapat dimitigasi oleh kedekatan daerah dengan batas tarif (Park et al., 2018). Sebagaimana nilai total properti yang dinilai dalam batas-batas kotamadya membentuk dasar pajak properti untuk yurisdiksi tersebut. Pajak properti berbeda dari kebanyakan instrumen pajak lainnya, yang biasanya dikenakan terhadap aliran pendapatan atau penjualan tahunan. Biaya pengguna dan pungutan serupa berlaku untuk arus aktivitas ekonomi selama periode waktu tertentu. Tetapi pajak properti itu unik karena berlaku untuk nilai suatu aset. Karakteristik ini membuat hasil pendapatan dari pajak sangat dapat diprediksi oleh pejabat lokal karena mereka mengontrol penilaian properti dan tarif pajak properti. Namun, ini juga sebagian bertanggung jawab atas tingginya tingkat permusuhan pemilih terhadap perpajakan properti (Brien et al., 2017).

Doktrin ekonomi standar tentang pembiayaan fasilitas umum daerah adalah melalui pajak properti dimana bergantung pada asumsi yang membatasi. Namun, patokan penetapan harga kegiatan tambahan yang ditawarkan kepada warga melalui fasilitas umum setempat harus sesuai dengan biaya marjinal, bukan aturan Ramsey-Boiteux, bahkan dengan batasan prinsip pendanaan biaya tetap perkotaan dengan pajak properti (Bureau, 2017). Pajak properti mempunyai pengaruh heterogenitas terhadap lingkungan dimana lingkungan tersebut akan memberikan pengaruh atas perubahan beban pajaknya untuk setiap kelas properti, seperti pemilik tanah kosong menanggung beban, tetapi dampak terhadap pemilik tanah yang dikembangkan beragam di berbagai



lingkungan (Cohen & Fedele, 2017). Kondisi di Amerika Latin bahwa permintaan barang publik sangat tinggi, namun kondisi pendapatan negara setempat sangat rendah yang menyebabkan keterbatasan dalam pembiayaan hal ini disebabkan karena nilai tanah dari pemilik properti lokal meningkat namun hasilnya tidak diperoleh secara efisien melalui sistem pajak properti ketika pasar informal ada sehingga kurang maksimalnya penggalian potensi atas pajak properti (Hawley et al., 2018). Berdasarkan survei yang dilakukan oleh Goytia dan Cristini (2017) diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa beberapa kota di Argentina seperti Chaco, Corrientes, dan Chubut, lebih suka memutakhirkan data pertanahan (kadaster) untuk meningkatkan pendapatan pajak sementara yang lain telah mereformasi tarif pajak. Parameter yang digunakan dalam menentukan nilai tanah dan bangunan, yaitu melakukan identifikasi kondisi perubahan atas tanah maupun bangunannya, lokasi kepadatan pemukiman maupun pembangunan sekitar lokasi dan memperhatikan daerah – daerah strategis yang terdapat di lingkungan sekitar tanah atau bangunan yang akan dinilai (Gemell et al., 2019).

Laju Pertumbuhan Realisasi PAD dan PBB – P2

Menurut Halim dalam Wulan dan Zainur (2019) menjelaskan bahwa laju pertumbuhan merupakan parameter bagi suatu daerah dalam mempertahankan keberhasilan suatu daerah antara periode yang satu dengan periode yang lainnya. Rumus yang digunakan untuk menentukan besaran laju pertumbuhan adalah sebagai berikut:

$$Gx = \frac{Xt - X(t - 1)}{X(t - 1)} \times 100\%$$

dimana Gx adalah laju pertumbuhan pajak tahun tertentu, Xt adalah realisasi PBB – P2 tahun tertentu dan X (t – 1) adalah realisasi PBB – P2 tahun sebelumnya. Hasil perhitungan laju pertumbuhan ini dalam bentuk persentase.

Tabel 2
Kriteria Laju Pertumbuhan

Persentase	Kriteria
85 % - 100%	Sangat Berhasil
70% - 85%	Berhasil
55% - 70%	Cukup Berhasil
30% - 55%	Kurang Berhasil
< 30%	Tidak Berhasil

Sumber : Halim dalam Wulan dan Zainur (2019)

Tabel 2 merupakan parameter dalam menentukan kriteria dalam laju pertumbuhan yang memiliki kriteria mulai dari tidak berhasil hingga sangat berhasil berdasarkan persentase tertentu. Mashkoo, Yahya dan Shed dalam Sihaloho (2020) menyimpulkan bahwa pertumbuhan pajak memiliki pengaruh positif terhadap pertumbuhan ekonomi, hal ini menunjukkan bahwa pajak memiliki peran yang sangat penting dalam meningkatkan pertumbuhan perekonomian.

Efektivitas Pemungutan PBB – P2

Tingkat Efektivitas dalam pemungutan PBB – P2 dapat menjadi perhatian bagi pemungut pajak dalam mengukur keberhasilan oragnisasinya dalam melakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan. Sebagaimana Pekei (2016) berpendapat bahwa efektivitas merupakan hubungan antara output dan tujuan. Efektivitas dapat dijadikan suatu indikator dalam keberhasilan sektor publik dalam penilaian kinerja, dimana dapat dikatakan efektif jika kegiatan terse-but berpengaruh cukup besar terkait kemampuan penyediaan pelayanan bagi masyarakat. Mardiasmo (2017) mendefinisikan efektivitas sebagai tolak



ukur keberhasilan pencapaian tujuan organisasi mencapai tujuannya. Efektifitas suatu organisasi ditentukan seberapa besarnya organisasi tersebut memenuhi tujuan yang telah ditetapkan.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa efektifitas merupakan pencapaian output atas suatu tujuan dan sasaran yang telah ditentukan. Semakin besar hasil keluaran yang dihasilkan dari suatu tujuan yang telah ditetapkan organisasi, maka semakin efektif proses kerja dalam organisasi tersebut.

Efektifitas pemungutan pajak juga harus ditunjang kemampuan administrasi aparat daerah. Administrasi pajak memerlukan data pendukung, jaringan pendataan, penilai, dan pemungut yang tersebar sampai ke tingkat desa. Dalam Asriat dan Warda (2017), Halim merumuskan tingkat efektifitas pemungutan Pajak dapat diukur dengan membandingkan antara realisasi dengan target pajak, sehingga didapatkan rumus rasio efektifitas:

$$\text{Rasio Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Pajak}}{\text{Target Pajak}} \times 100\%$$

Dan untuk pengukuran efektifitas kinerja dijabarkan dalam Kepmendagri dengan kriteria sebagai berikut:

Tabel 3

Kriteria Penilaian Efektivitas

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

Sumber : Kepmendagri No. 690.900.327/1996 (Ariyanti & Yudhaningsih, 2020)

Tabel 3 merupakan parameter dalam menentukan kriteria penilaian efektifitas yang memiliki kriteria mulai dari tidak efektif hingga sangat efektif berdasarkan persentase tertentu.

Kontribusi PBB – P2 terhadap PAD

Mahmudi berpendapat Kontribusi sebagai satrana untuk mengetahui sejauh mana peran pajak daerah dalam memberikan sumbangan terhadap penerimaan pendapatan asli daerah. Kontribusi diukur dengan membandingkan antara realisasi penerimaan pajak dengan PAD. Semakin tinggi persentase hal ini berarti pajak memiliki peran yang tinggi juga terhadap PAD dan sebaliknya semakin rendah persentase hal ini menunjukkan peran pajak yang rendah dalam memberikan sumbangan terhadap PAD (Fitriya & Suparno, 2019). Sedangkan Handoko mendefinisikan kontribusi sebagai besaran sumbangan yang diberikan dalam suatu kegiatan. Sehingga, kontribusi pajak dapat diukur dengan cara dengan membandingkan realisasi penerimaan pajak dan PAD (Raudhatinur & Ningsih, 2019).

Berdasarkan penjelasan tersebut rumus untuk mengukur kontribusi adalah sebagai berikut:

$$\text{Rasio Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Pajak}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100\%$$



Kriteria pengukuran kontribusi Kepmendagri adalah:

Tabel. 4
Kriteria Pengukuran Kontribusi

Nilai (%)	Kriteria
0% - 10%	Sangat Kurang
Lebih dari 10% - 20%	Kurang
Lebih dari 20% - 30%	Sedang
Lebih dari 30% - 40%	Cukup Baik
Lebih dari 40% - 50%	Baik
> 50%	Sangat Baik

Sumber : Kepmendagri No. 690.900.327/1996 (Ariyanti & Yudhaningsih, 2020)

Tabel 4 merupakan parameter dalam menentukan kriteria dalam pengukuran kontribusi yang memiliki kriteria mulai dari sangat kurang hingga sangat baik berdasarkan persentase tertentu.

C. METODOLOGI PENELITIAN

Metode dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif, dimana penelitian dilakukan dengan pendekatan studi kepustakaan dan berbasis data sekunder. Penggambaran yang terinci melalui data dan informasi diperoleh dari Bapenda DKI Jakarta yang mendukung tersebut diharapkan dapat menjabarkan secara jelas terkait bagaimana pengelolaan dan peran PBB – P2 di DKI Jakarta dalam meningkatkan penerimaan PBB – P2. Hasil perhitungan data akan dijabarkan secara kualitatif melalui narasi – narasi terkait laju pertumbuhan, efektivitas pemungutan serta tingkat kontribusi penerimaan PBB – P2 terhadap PAD.

Metode analisis data yang dilakukan adalah menggunakan rumus laju pertumbuhan, rasio efektivitas pajak dan rasio kontribusi pajak yang peneliti kembangkan sesuai dengan topik yang diteliti, yaitu:

Rumus Laju Pertumbuhan PBB – P2 (G_{pbb-p2})

$$G_{pbb-p2} = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Rumus Rasio Efektivitas PBB – P2 (E_{pbb-p2})

$$E_{pbb-p2} = \frac{\text{Realisasi PBB – P2}}{\text{Target PBB – P2}} \times 100\%$$

Rumus Rasio Kontribusi PBB – P2 (K_{pbb-p2})

$$K_{pbb-p2} = \frac{\text{Realisasi PBB – P2}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100\%$$



Berdasarkan hasil perhitungan dengan rumus tersebut peneliti melakukan penjabaran dalam pembahasan yang disandingkan dengan teori dan data yang berkaitan dengan tema yang diteliti. Teori yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari buku, hasil penelitian (jurnal, disertasi maupun tesis), peraturan – peraturan, media cetak maupun catatan – catatan lain yang berkaitan dengan hal tersebut. Sedangkan untuk data – data yang digunakan merupakan data sekunder yang bersumber dari Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta tersebut diolah menggunakan rumus – rumus yang telah disampaikan dalam teori – teori yang ada untuk ditarik narasi kesimpulan dari olahan data berdasarkan rumus – rumus tersebut.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Laju Pertumbuhan Realisasi PBB – P2 dan PAD

Pengukuran laju pertumbuhan, efektivitas dan kontribusi pemungutan PBB – P2 menggunakan analisis efektivitas dan analisis kontribusi berdasarkan data ilmiah yang sesuai dan relevan. Data tersebut merupakan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta selaku penanggungjawab dalam pengelola dan pemungut PBB – P2 di Provinsi DKI Jakarta, untuk mendapatkan gambaran yang jelas terkait peranan PBB – P2 di DKI Jakarta dalam hal laju pertumbuhan, efektivitas dalam pemungutan serta kontribusi PBB – P2 terhadap PAD di Provinsi DKI Jakarta berdasarkan data dibawah ini:

Tabel 5
Realisasi Penerimaan PBB – P2

TAHUN PAJAK	REALISASI PBB - P2
2014	5.181.728.143.316
2015	6.452.387.245.823
2016	7.003.680.228.838
2017	7.607.315.017.008
2018	8.903.330.671.892
2019	9.654.310.420.963

Sumber : Bapenda DKI Jakarta (2020)

Tabel 5 merupakan realisasi dari penerimaan PBB – P2 sebagai data yang digunakan untuk mengukur laju pertumbuhan PBB – P2 yang dihitung dengan rumus:

$$G_{pbb - p2} = \frac{X_t - X(t-1)}{X(t-1)} \times 100\%$$

Dimana X_t merupakan realisasi penerimaan PBB – P2 tahun berjalan sedangkan $X(t-1)$ merupakan realisasi penerimaan PBB P2 tahun sebelumnya sehingga diperoleh hasil:

$G_{pbb - p2}$ (2015)

$$= \frac{6.452.387.245.823 - 5.181.728.143.316}{5.181.728.143.316} \times 100\% \\ = 24,52\%$$

$G_{pbb - p2}$ (2016)

$$= \frac{7.003.680.228.838 - 6.452.387.245.823}{6.452.387.245.823} \times 100\% \\ = 8,54\%$$



Gpbb – p2 (2017)

$$= \frac{7.607.315.017.008 - 7.003.680.228.838}{7.003.680.228.838} \times 100\%$$

$$= 8,62\%$$

Gpbb – p2 (2018)

$$= \frac{8.903.330.671.892 - 7.607.315.017.008}{7.607.315.017.008} \times 100\%$$

$$= 17,04\%$$

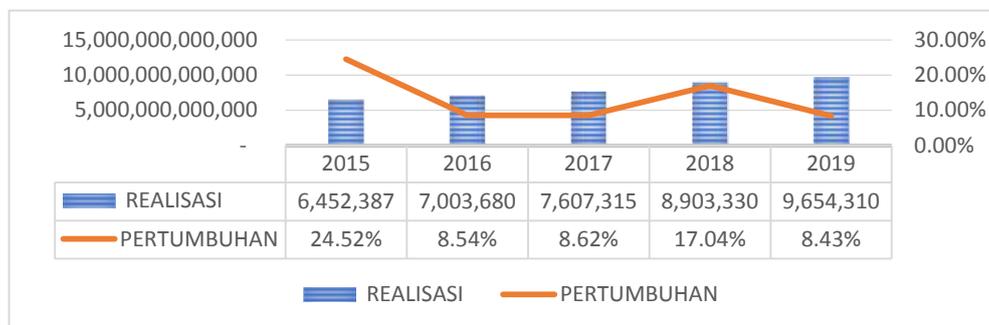
Gpbb – p2 (2019)

$$= \frac{9.654.310.420.963 - 8.903.330.671.892}{8.903.330.671.892} \times 100\%$$

$$= 8,43\%$$

Laju Pertumbuhan penerimaan PBB – P2 di Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2015 – 2019 berada pada kisaran angka 8,43% - 24,52%, dengan perincian tahun 2015 sebesar 24,52%, tahun 2016 sebesar 8,54%, tahun 2017 sebesar 8,62%, tahun 2018 sebesar 17,04% dengan dan tahun 2019 sebesar 8,43%. Dari data tersebut Laju pertumbuhan tertinggi berada pada tahun 2015 sedangkan yang terendah terjadi pada tahun 8,43%, tetapi secara umum penerimaan PBB – P2 setiap tahunnya mengalami peningkatan walaupun dengan pertumbuhan yang cukup fluktuatif.

Laju pertumbuhan realisasi penerimaan PBB – P2 antara tahun 2015 dengan 2019 sebesar 49,62% dari tahun 2015 sebesar Rp. 6.452.387.245.823,-, tahun 2019 menjadi Rp. 9.654.310.420.963,- dengan jumlah peningkatan sebesar Rp.3.201.923.175.140,-.



Sumber : Bapenda DKI Jakarta (2020)

Gambar 2
Realisasi dan Pertumbuhan PBB – P2 Tahun 2015 – 2019 (Audited)

Berdasarkan gambar 2 terlihat bahwa pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2015 dengan peningkatan penerimaan sebesar 24,52% dibandingkan dengan penerimaan tahun sebelumnya, dimana realisasi penerimaan PBB – P2 pada tahun 2014 sebesar Rp. 5.181.728.143.316,- dan meningkat sebesar Rp. 1.270.659.102.507,- menjadi Rp. 6.452.387.245.823,- pada tahun 2015. Tetapi secara jumlah peningkatan realisasi tertinggi terjadi pada tahun 2018, dimana terjadi peningkatan realisasi penerimaan PBB – P2 sebesar Rp. 1.296.015.654.884,- walaupun secara pertumbuhan hanya meningkat sebesar 17,04%. Sedangkan peningkatan terendah terjadi pada tahun 2019 sebesar 8,43% dengan jumlah peningkatan sebesar Rp. 750.979.749.071,-, namun secara jumlah peningkatan realisasi penerimaan PBB – P2 terendah terjadi pada tahun 2016 sebesar Rp. 551.292.983.015,- dengan persentase pertumbuhan sebesar 8,54%. Rata – rata pertumbuhan antara tahun 2014 – 2019 sebesar 13,43%. Hal ini berarti bahwa pertumbuhan tahunan yang melebihi rata – rata tahunan terjadi pada tahun 2015 dengan nilai 24,52% dan tahun 2018 dengan



nilai 17,04%. Sedangkan 3 tahun yang lain berada dibawah rata – rata pertumbuhan.

Tabel 6
Realisasi PAD Tahun 2014 – 2019 (Audited)

TAHUN	REALISASI PAD	PERTUMBUHAN
2014	31.274.215.885.720	
2015	33.686.176.815.708	7,71%
2016	36.888.017.587.716	9,50%
2017	43.901.488.807.743	19,01%
2018	43.327.136.602.811	-1,31%
2019	45.707.400.003.802	5,49%

Sumber: Bapenda DKI Jakarta (2020)

Berdasarkan tabel 6 merupakan realisasi untuk PAD tahun 2014 – 2019 sebagai data yang digunakan untuk mengukur laju pertumbuhan PAD yang dihitung dengan rumus:

$$Gpad = \frac{Xt - X(t-1)}{X(t-1)} \times 100\%$$

Dimana Xt merupakan realisasi PAD tahun berjalan sedangkan X (t-1) merupakan realisasi PAD tahun sebelumnya sehingga diperoleh hasil:

Gpad (2015)

$$= \frac{33.686.176.815.708 - 31.274.215.885.720}{31.274.215.885.720} \times 100\%$$

$$= 7,71\%$$

Gpad (2016)

$$= \frac{36.888.017.587.716 - 33.686.176.815.708}{33.686.176.815.708} \times 100\%$$

$$= 9,50\%$$

Gpad (2017)

$$= \frac{43.901.488.807.743 - 36.888.017.587.716}{36.888.017.587.716} \times 100\%$$

$$= 19,01\%$$

Gpad (2018)

$$= \frac{43.327.136.602.811 - 43.901.488.807.743}{43.901.488.807.743} \times 100\%$$

$$= -1,31\%$$

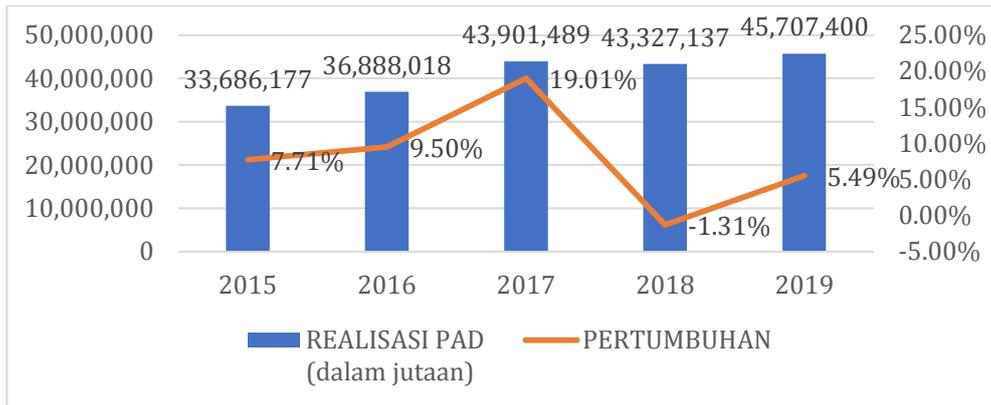
Gpad (2019)

$$= \frac{45.707.400.003.802 - 43.327.136.602.811}{43.327.136.602.811} \times 100\%$$

$$= 5,49\%$$

Laju Pertumbuhan realisasi PAD di Provinsi DKI Jakarta tahun 2015 – 2019 berada pada kisaran angka -1,31% - 19,01%, dengan perincian tahun 2015 sebesar 7,71%, tahun 2016 sebesar 9,50%, tahun 2017 sebesar 19,01% tahun 2018 sebesar -1,31% dan tahun 2019 sebesar 5,49%.





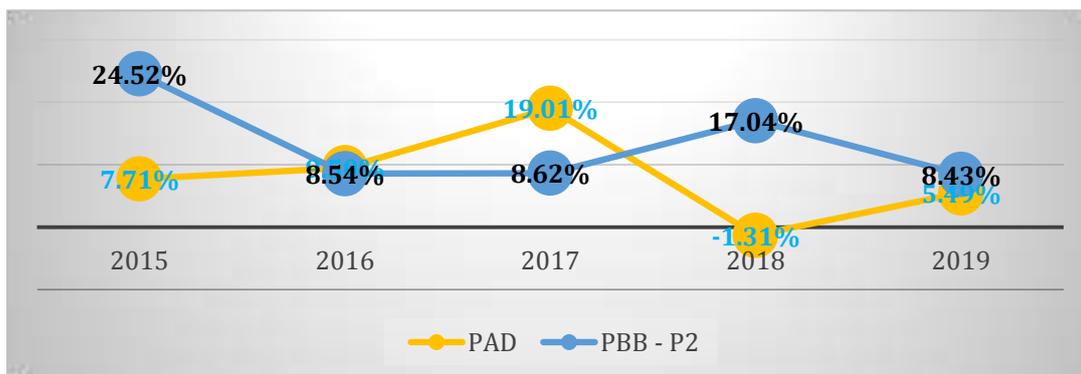
Sumber : Bapenda DKI Jakarta (2020)

Gambar 3

Realisasi dan Pertumbuhan PAD Tahun 2015 – 2019 (Audited)

Berdasarkan grafik 3 di atas laju pertumbuhan realisasi PAD antara tahun 2015 dengan 2019 berada pada kisaran -1,31% - 19,01% dengan perincian tahun 2015 meningkat 7,71% dari tahun 2014, 2016 meningkat 9,50% dari tahun 2015, 2017 meningkat 19,01% dari tahun 2016, 2018 menurun 1,31% dari tahun 2017 dan tahun 2019 meningkat sebesar 5,49% dari tahun 2018. Secara umum tahun 2019 telah meningkat sebesar 35,69% dibandingkan tahun 2015.

Perbandingan pertumbuhan antara realisasi PBB – P2 dan PAD digambarkan dalam grafik dibawah ini:



Sumber : Bapenda DKI Jakarta (2020)

Gambar 4

Pertumbuhan Realisasi PBB – P2 dan PAD Tahun 2015 – 2019 (Audited)

Pada gambar 4 terlihat bahwa pertumbuhan antara realisasi PAD dan realisasi PBB – P2 tidak sejalan, pada realisasi PAD pertumbuhannya cenderung fluktuatif dengan pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2017 yang meningkat hingga 9,51% dari tahun 2016 menjadi 19,01% dan di tahun 2018 terjadi penurunan yang cukup dalam bahkan terjadi kontraksi dengan -1,31% yang merupakan kondisi pertumbuhan terendah dalam rentang waktu 2015 - 2019. Berbeda dengan kondisi pertumbuhan realisasi PBB – P2 tahun 2015 – 2019 yang cenderung stabil dan berada pada posisi yang positif dengan kondisi pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2015 meningkat sebesar 24,52% dari tahun sebelumnya dan pertumbuhan terendah terjadi pada tahun 2019 dengan tingkat pertumbuhan meningkat sebesar 8,43%.



Efektivitas Pemungutan PBB – P2

Analisis efektivitas pemungutan PBB – P2 dimaksudkan untuk mengetahui tingkat keberhasilan Provinsi DKI Jakarta dalam melakukan pemungutan PBB – P2 di wilayah DKI Jakarta. Dalam mengukur hal tersebut, menggunakan data yang diperoleh dari Bapenda DKI Jakarta di bawah ini:

Tabel 7
Target dan Realisasi PBB – P2 Tahun 2015 – 2019 (Audited)

TAHUN PAJAK	TARGET PBB – P2	REALISASI PBB – P2	RASIO EFEKTIFITAS
2015	7.100.000.000.000	6.452.387.245.823	90,88%
2016	7.100.000.000.000	7.003.680.228.838	98,64%
2017	8.000.000.000.000	7.607.315.017.008	95,09%
2018	8.500.000.000.000	8.903.330.671.892	104,75%
2019	10.000.000.000.000	9.654.310.420.963	96,54%

Sumber : Bapenda DKI Jakarta (2020)

Dimana, tingkat efektivitas berdasarkan tabel 7 dihitung dengan rumus:

$$E_{pbb - p2} = \frac{\text{Realisasi PBB} - P2}{\text{Target PBB} - P2} \times 100\%$$

sehingga diperoleh hasil sebagai berikut:

$$E_{pbb - p2}(2015) = \frac{6.452.387.245.823}{7.100.000.000.000} \times 100\% = 90,88\%$$

$$E_{pbb - p2}(2016) = \frac{7.003.680.228.838}{7.100.000.000.000} \times 100\% = 98,64\%$$

$$E_{pbb - p2}(2017) = \frac{7.607.315.017.008}{8.000.000.000.000} \times 100\% = 95,09\%$$

$$E_{pbb - p2}(2018) = \frac{8.903.330.671.892}{8.500.000.000.000} \times 100\% = 104,75\%$$

$$E_{pbb - p2}(2019) = \frac{9.654.310.420.963}{10.000.000.000.000} \times 100\% = 96,54\%$$

Tingkat efektivitas PBB – P2 di Provinsi DKI Jakarta tahun 2015 – 2019 berada pada kisaran angka 95,09% - 104,75%, berdasarkan tabel pengukuran efektivitas kemendagri, dengan perincian tahun 2015 sebesar 90,88% dengan predikat efektif, tahun 2016 sebesar 98,64% dengan predikat efektif, tahun 2017 sebesar 95,09% dengan predikat efektif tahun 2018 sebesar 104,75% dengan predikat efektif dan tahun 2019 sebesar 96,54% dengan predikat efektif.

Pencapaian PBB – P2 tahun 2015 – 2019 berada pada kisaran angka, berdasarkan data tersebut Penerimaan PBB – P2 meningkat setiap tahunnya, dengan peningkatan rata – rata sebesar 10,66%. Peningkatan yang cukup signifikan terjadi di tahun 2018 sebesar 17,04% dari realisasi tahun sebelumnya. Sedangkan peningkatan terendah terjadi pada tahun 2019 sebesar 8,43% dibandingkan tahun sebelumnya, selisih sekitar 2% dari rata-rata tahunannya.



Berdasarkan perhitungan dengan formulasi rasio efektivitas pajak, tingkat efektivitas pemungutan PBB – P2 tahun 2015 – 2019 berada di atas 90%, dengan perincian tahun 2015 sebesar 90,88%; tahun 2016 sebesar 98,64%; tahun 2017 sebesar 95,09%; dan tahun 2019 sebesar 96,54%; pemungutan PBB – P2 masuk ke dalam kategori efektif, hanya pada tahun 2018 pemungutan PBB – P2 melampaui target yang telah ditetapkan sebesar 104,75% dan masuk dalam kategori sangat efektif. Persentase tertinggi terjadi di tahun 2018 sebesar 104,75%, dan yang terendah terjadi di tahun 2015 hanya sebesar 90,88% dengan rata – rata pencapaian tahunan sebesar 97,18%.

Kontribusi PBB – P2 di Provinsi DKI Jakarta

Untuk menganalisis kontribusi pendapatan PBB – P2 yang menjadi komponen pembanding adalah PAD. Analisis kontribusi tersebut dimaksudkan untuk mengetahui peran pajak daerah dalam memenuhi kebutuhan daerahnya yang dihitung berdasarkan data yang diperoleh dari Bapenda DKI Jakarta di bawah ini:

Tabel 8
Realisasi PAD dan Realisasi PBB – P2 Tahun 2015 – 2019 (Audited)

TAHUN	REALISASI PAD	REALISASI PBB - P2	KONTRIBUSI PBB - P2
2015	33.686.176.815.708	6.452.387.245.823	19,15%
2016	36.888.017.587.716	7.003.680.228.838	18,99%
2017	43.901.488.807.743	7.607.315.017.008	17,33%
2018	43.327.136.602.811	8.903.330.671.892	20,55%
2019	45.707.400.003.802	9.654.310.420.963	21,12%

Sumber: Bapenda DKI Jakarta (2020)

Tabel 8 merupakan data realisasi PAD dan PBB – P2 yang digunakan dalam menganalisis kontribusi PBB – P2 terhadap PAD berdasarkan rumus:

$$K_{pbb - p2} = \frac{\text{Realisasi PBB - P2}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100\%$$

sehingga diperoleh hasil sebagai berikut:

$$E_{pbb - p2}(2015) = \frac{6.452.387.245.823}{7.100.000.000.000} \times 100\% = 90,88\%$$

$$E_{pbb - p2}(2016) = \frac{7.003.680.228.838}{7.100.000.000.000} \times 100\% = 98,64\%$$

$$E_{pbb - p2}(2017) = \frac{7.607.315.017.008}{8.000.000.000.000} \times 100\% = 95,09\%$$

$$E_{pbb - p2}(2018) = \frac{8.903.330.671.892}{8.500.000.000.000} \times 100\% = 104,75\%$$

$$E_{pbb - p2}(2019) = \frac{9.654.310.420.963}{10.000.000.000.000} \times 100\% = 96,54\%$$



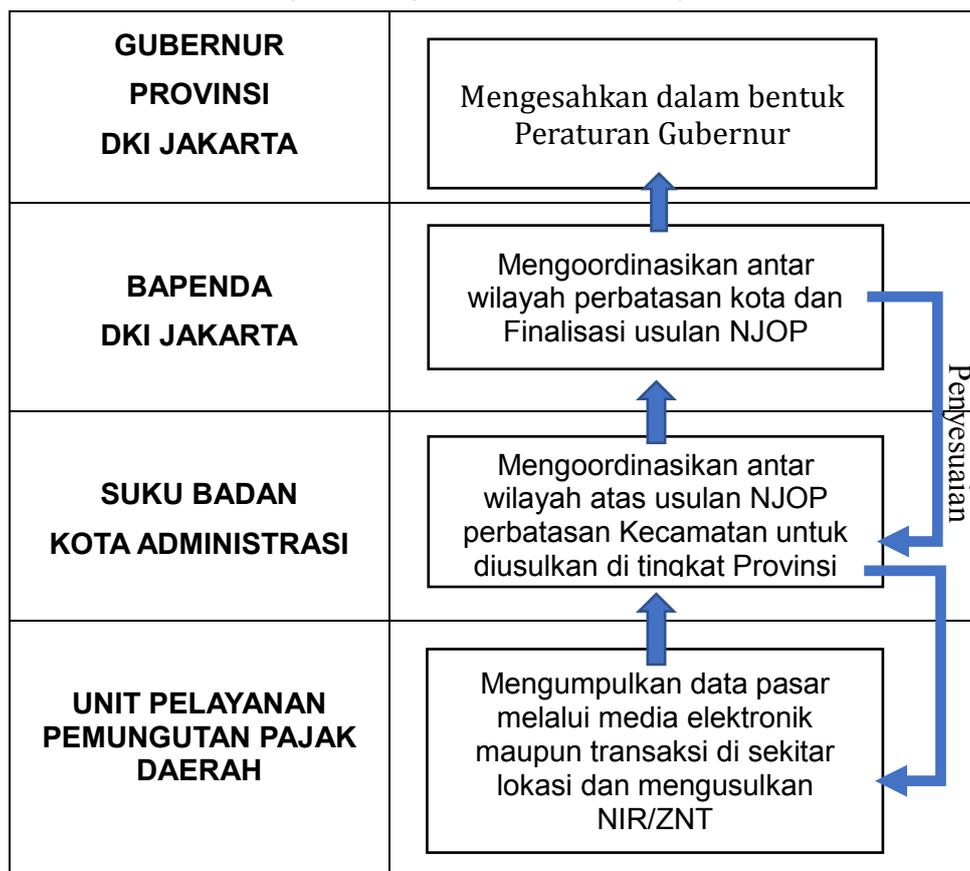
Tingkat kontribusi PBB – P2 di Provinsi DKI Jakarta tahun 2015 – 2019 berdasarkan tabel pengukuran kontribusi kemendagri, dengan perincian tahun 2015 sebesar 19,15% dengan predikat cukup, tahun 2016 sebesar 18,99% dengan predikat cukup, tahun 2017 sebesar 17,33% dengan predikat cukup, tahun 2018 sebesar 20,55% dengan predikat cukup dan tahun 2019 sebesar 21,12% dengan predikat sedang.

Setiap tahun realisasi penerimaan PBB – P2 mengalami peningkatan. Berbeda dengan realisasi PAD yang sempat mengalami penurunan pada tahun 2018. Berdasarkan penghitungan dengan formulasi rasio kontribusi PBB – P2 dengan membandingkan antara realisasi PBB – P2 dan PAD di tahun yang bersangkutan, maka di dapat tingkat kontribusi tahun 2015 sebesar 19,15%; tahun 2016 sebesar 18,99%; tahun 2017 sebesar 17,33% yang masuk ke dalam kategori kurang dan terjadi pen-ingkatan di tahun-tahun selanjutnya yaitu: tahun 2018 sebesar 20,55%; dan tahun 2019 sebesar 21,12% yang masuk dalam kategori sedang.

Persentase tingkat kontribusi paling tinggi di tahun 2019 sebesar 21,12% dan tingkat kontribusi paling renda di tahun 2017 sebesar 17,33% dengan rata – rata tingkat kontribusi per-tahunnya sebesar 19,43%. Dari data ini menunjukkan bahwa tingkat kontribusi PBB – P2 semakin meningkat dan turut berperan dalam memberikan sumbangan ke dalam PAD.

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pengelolaan PBB – P2 di DKI Jakarta dikelola oleh Bapenda DKI Jakarta dilaksanakan secara berjenjangan sebagaimana skema pengelolaan dibawah ini:



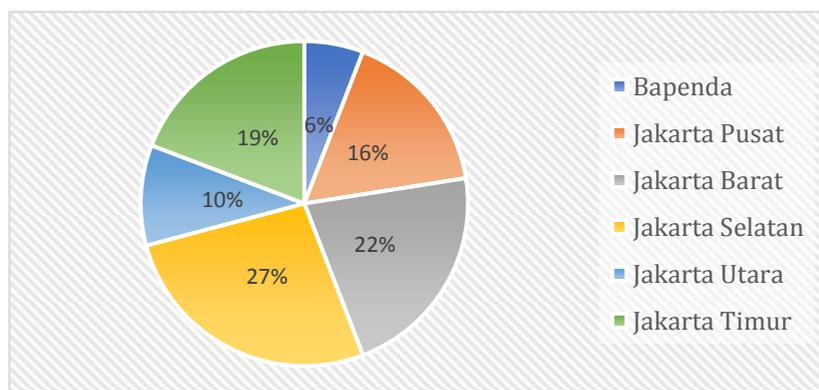
Sumber : diolah sendiri (2020)

Gambar 5
Penilaian NJOP PBB – P2 Provinsi DKI Jakarta



Gambar 5 merupakan rangkaian proses dalam penyusunan NJOP PBB tahunan, proses tersebut merupakan penentu bagi Provinsi DKI Jakarta untuk menetapkan kewajiban PBB – P2 bagi warganya. Antara unit yang satu dan yang lainnya memiliki keterkaitan yang cukup merata, penentuan NJOP dilaksanakan secara berjenjang mulai dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak daerah (UPPPD) mengumpulkan data pasar baik dari internet, brosur pricelist pemasaran rumah, maupun data – data transaksi yang terekam di dalam sistem BPHTB masing – masing kecamatan, kemudian menganalisa data – data tersebut dan melakukan penyesuaian atas nilai – nilai yang diperoleh untuk disusun menjadi usulan nilai indeks rata-rata – zona nilai tanah (NIR-ZNT) kepada suku badan, kemudian Suku Badan Pendapatan Kota melakukan analisis terhadap usulan NIR – ZNT UPPPD dan mengelola NIR – ZNT perbatasan antar wilayah kecamatan/uppd agar tercipta nilai yang selaras antar kecamatan yang satu dengan yang lainnya, dan terakhir adalah perumusan di tingkat provinsi yang dilakukan oleh Bapenda DKI Jakarta dan mengelola NIR – ZNT perbatasan antar wilayah kota dan provinsi serta mengusulkan kepada gubernur untuk dilakukan penetapan dalam bentuk peraturan gubernur terkait NJOP PBB – P2.

Dalam pengelolaan penilaian ini pelaksanaan yang berjenjang sebagai bentuk internal control dalam penentuan NJOP dimana unit atau pihak yang mengoordinasikan memiliki kewenangan untuk menganalisis dalam usulan NIR/ZNT-nya dalam penyusunan NJOP yang kemudian menjadi dasar dalam menentukan nilai penetapan PBB – P2 kepada masyarakat.



Sumber : Kepegawaian Bapenda DKI Jakarta (2021)

Gambar 6

Data Jumlah Penilai di Bapenda DKI Jakarta

Gambar 6 merupakan gambaran penilai yang dimiliki oleh Bapenda DKI Jakarta, secara umum penilai telah tersebar di setiap wilayah, namu dalam pesebarannya tidak terlalu merata dengan komposisi paling banyak terdapat di wilayah Jakarta Selatan sebanyak 27% dan yang paling sedikit berada di Bapenda sebanyak 6% dari total penilai sebanyak 120 orang penilai. Dalam grafik tersebut memang terlihat wilayah – wilayah yang memiliki kepadatan pemukiman yang tinggi memiliki jumlah penilai yang cukup banyak seperti Jakarta Selatan, Jakarta Barat dan Jakarta Timur.

Penilaian objek pajak merupakan bentuk intesifikasi dari pemungutan PBB – P2, dimana menghasilkan nilai yang digunakan sebagai basis pajak (*tax base*) dalam pelaksanaan penetapan PBB – P2. Penentuan NJOP PBB – P2 dilaksanakan melalui 2 cara yaitu, penilaian masal dan individu dengan memanfaatkan teknologi berbasis aplikasi yang mengolah data – data maupun informasi yang diperoleh untuk digunakan sebagai dasae penghitungan nilainya (*computer assisted valuation*). Penilaian massal dilaksanakan atas objek – objek dengan prosedur standar dengan kriteria antara lain: luas tanah maksimal 10.000 m2, jumlah lantai maksimal empat lantai, dan luas bangunan maksimal 1.000 m2 seperti perumahan. Sedangkan penilaian individu dilaksanakan atas objek non – standar dan objek khusus seperti gedung, lapangan golf, jalan tol, pelabuhan udara, dll.



Pelaksanaan penetapan ini dilakukan setiap tahun pajak, sehingga sangat dimungkinkan terjadi peningkatan dalam penetapan NJOP PBB – P2 yang berimplikasi pada peningkatan pajak yang harus dibayar. Oleh karena itu penilai memiliki peranan yang sangat penting dalam penentuan NJOP PBB – P2. Sebagaimana yang digambarkan dalam tabel 9 dibawah ini.

Tabel 9
Ketetapan PBB – P2 Tahun 2015 - 2019

TAHUN PAJAK	JUMLAH SPPT	JUMLAH KETETAPAN PBB - P2	PERTUMBUHAN	
			SPPT	KETETAPAN PBB - P2
2015	1.976.102	7.782.004.047.722		
2016	2.007.344	8.148.616.549.939	1,58%	4,71%
2017	2.024.680	8.997.129.723.036	0,86%	10,41%
2018	2.069.976	10.674.463.421.626	2,24%	18,64%
2019	2.086.865	11.701.015.582.161	0,82%	9,62%
RATA - RATA PERTUMBUHAN			1,37%	10,85%

Sumber : Bapenda DKI Jakarta (2020)

Tabel 9 menunjukkan bahwa data ketetapan PBB – P2 tahun 2015 – 2019 baik dari jumlah SPPT maupun nilai ketetapan PBB – P2 mengalami peningkatan setiap tahunnya. Peningkatan jumlah SPPT PBB – P2 berkisar diantara 0,82% - 2,24% dengan rata – rata 1,37% setiap tahunnya, dimana peningkatan objek pajak baru tertinggi terjadi pada tahun 2018 dengan peningkatan sebesar 2,24% dari tahun 2017 dan peningkatan terendah terjadi pada tahun 2019 dengan peningkatan hanya tumbuh sebesar 0,82% dari tahun 2018. Sedangkan untuk jumlah ketetapan peningkatannya berada di angka 4,71% - 18,64% dengan rata – rata pertahunnya sebesar 10,85% dimana peningkatan ketetapan PBB – P2 yang paling tinggi terjadi pada tahun 2018 dengan peningkatan sebesar 18,64% dari tahun 2017 dan peningkatan terendah terjadi pada tahun 2016 dengan peningkatan hanya tumbuh sebesar 4,71% dari tahun 2015

Dari data tersebut terlihat jelas bahwa dalam memaksimalkan potensi PBB – P2, Pemprov DKI Jakarta lebih bertumpu pada intensifikasi melalui peningkatan nilai NJOPnya dibandingkan ekstensifikasi pajaknya melalui penerbitan NOP baru, karena dengan cara melakukan peningkatan *tax base*-nya dalam hal ini NJOP PBB – P2 yang memiliki pengaruh secara langsung dalam meningkatkan nilai ketetapan PBB – P2 namun perlu juga dilakukan penyisiran terkait objek – objek baru yang berada di provinsi DKI Jakarta sehubungan dengan klaster – klaster perumahan baru yang banyak bermunculan sebagai prasarana pemukiman memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemukiman – pemukiman yang telah ada sebelumnya.

Selain itu juga Pemprov DKI belum pernah melakukan perubahan kebijakan baik atas tarif maupun objek pajaknya sejak mendapatkan pelimpahan kewenangan PBB – P2 dari pemerintah pusat yang diatur dengan peraturan daerahnya. Dimana tarif yang digunakan adalah jenis tarif progresif dengan 4 (empat) lapisan tarif yang bertingkat yang mengacu pada besaran NJOP tanah dan/atau bangunan yaitu 0,01% dengan NJOP tanah dan atau bangunan kurang dari Rp.200.000.000,-; 0,1% dengan NJOP tanah dan atau bangunan lebih dari Rp.200.000.000,- sampai dengan Rp.200.000.000.000,-; 0,2% dengan NJOP tanah dan atau bangunan lebih dari Rp.2.000.000.000,- sampai dengan Rp.10.000.000.000,-; dan 0,3% dengan NJOP tanah dan atau bangunan lebih dari Rp.10.000.000.000,-..



E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian pembahasan sebelumnya, maka diperoleh beberapa simpulan, sebagai berikut:

1. Laju pertumbuhan realisasi PBB – P2 di Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2015 – 2019 dengan laju pertumbuhan yang cukup stabil dengan rata – rata sebesar 13,43%. Pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2015 sebesar 24,52% dengan peningkatan penerimaan PBB – P2 sebesar Rp.1.270.659.102.507,- dan peningkatan terendah terjadi pada tahun 2019 sebesar 8,43% dengan peningkatan realisasi penerimaan PBB – P2 sebesar Rp.750.979.749.071,-. Berbeda dengan laju pertumbuhan realisasi PAD yang cenderung fluktuatif dimana pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2017 sebesar 19,01% dengan peningkatan realisasi PAD sebesar Rp. 7.013.471.220.027,- dan pertumbuhan terendah terjadi pada tahun 2018 dimana terjadi penurunan sebesar -1,31% dengan penurunan realisasi PAD sebesar Rp.574.352.204.932,-.
2. Efektivitas pengelolaan pemungutan PBB – P2 di Provinsi DKI Jakarta sudah berlangsung dilakukan dengan efektif. Hal ini tergambar dalam data 5 (lima) tahun terakhir dengan perincian 4 (empat) tahun dengan kategori efektif yaitu tahun 2015 sebesar 90,88%; tahun 2016 sebesar 98,64%; tahun 2017 sebesar 95,09%; dan tahun 2019 sebesar 96,54% dan 1 (satu) tahun terkategori sangat efektif yaitu tahun 2018 sebesar 104,75%.
3. Tingkat kontribusi PBB – P2 terhadap PAD Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2015 – 2019 terbagi menjadi 2 (dua) kategori tahun 2015 sebesar 19,15%; tahun 2016 sebesar 18,99%; tahun 2017 sebesar 17,33% masuk ke dalam kategori kurang dan terjadi peningkatan di tahun-tahun selanjutnya yaitu: tahun 2018 sebesar 20,55%; dan tahun 2019 sebesar 21,12% yang masuk dalam kategori sedang. Dengan peningkatan ini menunjukkan bahwa PBB – P2 memiliki peran kontribusi yang semakin baik setiap tahunnya.
4. Pengelolaan PBB – P2 di Provinsi DKI Jakarta dilakukan secara berjenjang dimulai dari tingkat Kecamatan yang bertugas untuk mengumpulkan data pasar dan mengusulkan besaran NJOP di masing – masing wilayahnya, dilanjutkan dengan tingkat wilayah kota yang bertanggung jawab menghimpun data usulan NJOP dan mengoordinasikan NJOP perbatasan antar kecamatan. Dan terakhir penetapan NJOP dilakukan ditingkat badan sekaligus konsolidasi terhadap NJOP perbatasan antar wilayah kota dan provinsi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadim, K., & Nardi, S. (2018). Eviews Analysis: Determinant Of Leverage And Company's Performance. *Global and Stochastic Analysis (GSA)*, 5(7), 249-260
- Anasta, Lawe, & Nengsih, N. (2019). Peranan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (pada Kabupaten dan Kota di Jawa Barat). *Profita: Komunikasi Ilmiah Dan Perpajakan*, 12(1), 50–55.
- Anggoro, D. D., & Aprilian, Y. A. (2019). Deficiency Prinsip Keadilan Dalam Implementasi E-Tax Kota Malang Berdasarkan Prinsip Kebijakan Pajak yang Baik. *Jurnal Pajak Indonesia*, 3(1), 11–15.
- Anisa, N., Nuraina, E., & Wihartanti, L. V. (2019). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pbb-P2 Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Magetan. *Jurnal Pendidikan Ekonomi UM Metro*, 7(2), 45-58.



- Ariyanti, D., & Yudhaningsih, R. (2020). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2014-2018. *Jurnal Aktual Akuntansi Keuangan Bisnis Terapan*, 3(1), 65–79.
- Asriat & Warda. (2017). Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Propinsi Sulawesi Selatan. *Jurnal Ekonomi Balance Fakultas Ekonomi Dan Bisnis*, 13(2), 43-54.
- Brien, S. T., Swindell, D., and Stockwell, B. (2017). Benchmarking Property Taxes in A Metropolitan Area, *Public Administration Quarterly*, 41(1), 67–90.
- Bureau, D. (2017). Funding urban infrastructure: Value creation, property tax and other revenues. *Revue d'Economie Politique*, 127(6), 1139–1160.
- Chasanah, S. N., & Panjawa, J. L. (2020). Evaluasi Kinerja dan Kemampuan Keuangan Daerah Kota Magelang. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 5(2), 151–173.
- Cohen, J. P., & Fedele, M. J. (2017). Connecticut's Land Value Taxation Public Act: Who Would Bear The Burden? *Journal of Real Estate Research*, 39(1), 39–64.
- Felis, P., Szlęzak-Matusiewicz, J., & Rosłaniec, H. (2018). Can Local Tax Policy Be Efficient? Polish Communes' Agricultural Tax Policy. *Lex Localis*, 16(4), 649-671.
- Fitriya, R., & Suparno, S. (2019). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Kendaraan Bermotor Terhadap Pencapaian Target Pendapatan Asli Daerah Provinsi Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi*, 4(3), 405–411.
- Gemmell, N., Grimes, A., & Skidmore, M. (2019). Do Local Property Taxes Affect New Building Development? Results from a Quasi-Natural Experiment in New Zealand. *J Real Estate Finan Econ*, 58, 310–333.
- Goytia, C., & Cristini, M. (2017). Urban Property and Land Taxation in Argentina: The Challenge of Decentralization. *Lincoln Institute of Land Policy*. 28 - 29
- Hariandja, F. (2020). Pajak Daerah dan Restribusi Daerah (PDRD) Dikaitkan dengan Pertumbuhan Investasi. *Jurnal Suara Hukum*, 2(2), 154–183.
- Hawley, Z., Miranda, J. J., & Sawyer, W. C. (2018). Land Values, Property Rights, and Home Ownership: Implications for Property Taxation in Peru. *Elsevier: Regional Science and Urban Economics*, 69(C), 38–47.
- Hernando, R. A., & Wahyudin, D. (2020). Modernisasi Administraasi Perpajakan dalam Rangka Optimalisasi Pelayanan Pajak Berbasis Digital. *Jurnal Pajak Vokasi*, 1(2), 119–125.
- Husain, T., & Sunardi, N. (2020). Firm's Value Prediction Based on Profitability Ratios and Dividend Policy. *Finance & Economics Review*, 2(2), 13-26.
- Inriama, M., & Setyowati, M. (2020). Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Foreign Direct Investment dan Tax Rate Terhadap Penerimaan PPh Badan Negara ASEAN. *Indonesian Treasury Review: Jurnal Perbendaharaan, Keuangan Negara Dan Kebijakan Publik*, 5(4), 325 - 342.
- Kadim, A., Sunardi, N & Husain, T. (2020). The modeling firm's value based on financial ratios, intellectual capital and dividend policy. *Accounting*, 6(5), 859-870.
- Kamaroellah, R. A. (2017). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pamekasan. *IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 4(1), 82.
- Larasasti, D., & Lutfi, A. (2021). Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Provinsi DKI Jakarta. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 6(2), 637–653.
- Larasati, K., & Dewanti, Y. R. (2020). Analisis Penerapan Earmarking Tax Atas Pajak Kendaraan



- Bermotor Ditinjau Dari Asas Kemanfaatan (Benefit Principle) Pada Pemeliharaan Jalan di Provinsi Banten Tahun 2015-2017. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Indonesia*, 5(1), 9–28.
- Mardiasmo. (2017). *Perpajakan Edisi Terbaru*. Yogyakarta: Andi.
- Nooraini, A., & Yahya, A. S. (2018). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Batu (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu Provinsi Jawa Timur). *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Publik*, 5(2), 89–104.
- Nordiawan, D., & Hertianti, A. (2014). *Akuntansi Sektor Publik*. Jakarta : Salemba Empat.
- Nurlaelah, & Hapsari, P. D. (2019). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang. *Jurnal Studia Akuntansi dan Bisnis*, 7(3), 145-152.
- Panggiarti, E. K., Wulandari, E., & Nugraheni, A. P. (2020). Indeks Berseri, Trend Penerimaan Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Pendapatan Asli Daerah dan Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Magelan. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Perpajakan*, 7(1), 53–66.
- Park, S., Maher, C., & Ebdon, C. (2018). Local Property Tax: Limits in Nebraska: Within-State Variations in Effects. *Public Administration Quarterly*, 42(3), 328–371.
- Pekei, B. (2016). *Konsep dan Analisis Efektivitas Pengelolaan Keuangan Daerah di Era Otonomi*. Jakarta Pusat : Taushia.
- Raudhatinur, & Ningsih, E. S. (2019). Analisis Efektivitas Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Kekayaan Daerah yang Dipisahkan dan Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah Serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi*, 4(3), 441–455.
- Sari, D. H. P., Heriansyah, K., & Masri, I. (2018). Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bogor (Studi Kasus pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor). *Jurnal Ilmiah Wahana Akuntansi*, 13(2), 176–193.
- Sari, Y. A. (2020). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Bandung. *Jurnal Wacana Kinerja: Kajian Praktis-Akademis Kinerja dan Administrasi Pelayanan Publik*, 13(2), 173-185.
- Sunardi, N. (2019). Mekanisme Good Corporate Governance Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Leverage Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2018. *JIMF (Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma)*, 2(3).
- Sunardi, N., & Lesmana, R. (2020). Konsep Icepower (Wiramadu) sebagai Solusi Wirausaha menuju Desa Sejahtera Mandiri (DMS) pada Masa Pandemi Covid-19. *JIMF (Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma)*, 4(1).
- Wibisono, T., & Mulyani, Y. S. (2019). Efektivitas Pajak Bumi & Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Tasikmalaya. *Jurnal Ecodemica: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Dan Bisnis*, 3(2), 133–140.