

# **SKRIPSI**

## **ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN KOTA MAKASSAR**

**NUR AINUN. D  
A11115032**



**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

# **SKRIPSI**

## **ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN KOTA MAKASSAR**

Sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan  
Gelar Sarjana Ekonomi

Disusun dan diajukan oleh

**NUR AINUN. D**  
**A11115032**



Kepada

**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

# SKRIPSI

## ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN KOTA MAKASSAR

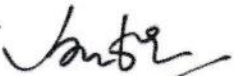
Disusun dan diajukan oleh:

**NUR AINUN. D**  
**A11115032**


telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Makassar, 8 Desember 2021

Pembimbing I

  
Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., Csf., CWM®  
NIP 19690413 199403 1 003

Pembimbing II

  
Dr. Sabir., SE., M.Si., CWM®  
NIP 19740715 200212 1 003

Ketua departemen ilmu ekonomi  
Fakultas ekonomi dan bisnis  
Universitas Hasanuddin



Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., Csf., CWM®  
NIP 19690413 199403 1 003

# SKRIPSI

## ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN KOTA MAKASSAR

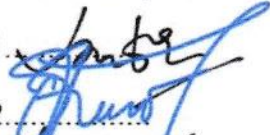
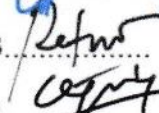
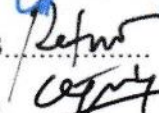
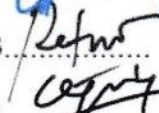
Disusun dan diajukan oleh

**NUR AINUN. D**  
**A11115032**

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi  
pada tanggal **27 Desember 2021** dan  
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

menyetujui,

Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., CSF., CWM®	Ketua	1. 
2	Dr. Sabir, SE., M.Si., CWM®	Sekretaris	2. 
3	Dr. Retno Fitrianti, SE., M.Si., CWM®	Anggota	3. 
4	M. Agung Adi Mangilep, SE., M.Si.	Anggota	4. 



Ketua Departemen Ilmu Ekonomi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin

Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., CSF., CWM®  
NIP 19690413 199403 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Nur Ainun. D  
Nomor Pokok : A11115032  
Program Studi : Ekonomi Pembangunan  
Jenjang : Sarjana (S1)

Menyatakan dengan ini bahwa skripsi dengan judul "**Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Kota Makassar**" adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 27 februari 2022

Yang membuat pernyataan



Nur Ainun. D

## PRAKATA

Alhamdulillah rabbil'alamina, puji syukur atas kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas berkah dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar". Shalawat serta salam semoga tetap tercurah kepada Muhammad Salallahu 'Alaihi Wassalam.

Dalam penulisan skripsi yang sederhana ini, penulis menyadari bahwa data dan rujukan yang disajikan masih jauh dari sempurna. Apabila terdapat kesalahan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Penulis menghargai setiap kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi penulisan yang lebih baik di masa mendatang.

Penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan berkat arahan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung, sehingga patut kiranya penulis menghaturkan banyak terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Orang tua tercinta, ayahanda Damang Syam dan ibunda Darmiaty S, terima kasih tiada batas atas segala curahan kasih sayang, semoga penulis dapat memberikan yang terbaik dan semoga surga menjadi balasan atas segala pengorbanan yang kalian berikan. Dan tak terlupakan saudara-saudari terkasih, terima kasih atas segala dukungan dan bantuan yang tak terhitung, akhirnya penulis dapat menyelesaikan sekolah.
2. Bapak Dr. Sanusi Fattah, S.E., M.Si., CSF., CWM®. selaku Ketua Departemen Ilmu Ekonomi dan selaku pembimbing I, juga kepada Bapak Dr.

Sabir, S.E., M.Si., CWM®. selaku pembimbing II, terima kasih telah meluangkan waktu untuk memberikan banyak saran, bimbingan dan arahan dalam penyusunan skripsi ini sehingga penelitian ini dapat diselesaikan. Semoga dilancarkan segala urusannya dan senantiasa dilindungi Allah Subhanahu Wa Ta'ala dan semoga penelitian ini bermanfaat bagi pihak yang terkait.

3. Ibu Dr. Dwiana Sari Saudi, S.E., M.Si.,CWM®. selaku Sekretaris Departemen Ilmu Ekonomi, terima kasih atas segala nasihat dan bantuan selama proses perkuliahan.
4. Ibu Dr. Retno Fitrianti, S.E., M.Si., CWM® dan bapak M. Agung Adi Mangilep, S.E., M.Si. selaku dosen penguji, terima kasih atas kritik, saran dan motivasi sehingga penulis dapat mengembangkan penelitian ini.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Departemen Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin, terima kasih atas bekal ilmu dan pengalaman pembelajaran yang sangat berkesan dan bermanfaat.
6. Bapak dan Ibu pegawai departemen Ilmu Ekonomi dan Bapak Ibu pegawai akademik Fakultas Ekonomi yang banyak memberikan bantuan dalam pengurusan administrasi dan akademik selama proses perkuliahan.
7. *Yang merasa "CETERIS PARIBUS"*. Terima kasih atas dukungan, motivasi dan waktunya sehingga mau direpotkan dalam proses pembelajaran dan proses penyusunan skripsi ini serta dalam hal-hal tak terduga lainnya, semoga sukses selalu dimana pun berada.
8. Terima kasih kepada teman-teman "ANTARES" dan teman-teman "KKN Gelombang 99", atas kenangan yang berkesan.
9. Seluruh staf PTSP Prov. Sul-sel, Walikota Makassar, dan staf bagian PBB Kota Makassar yang membantu dalam proses pengumpulan data.

10. Serta semua pihak yang telah memberikan dukungan dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu.

Semoga Allah berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan semoga penulisan ini dapat bermanfaat bagi orang banyak dan penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya jika terdapat kata yang menyinggung suatu atau beberapa pihak. Sekali lagi terima kasih dan mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Makassar, 27 Januari 2022

Nur Ainun. D



## ABSTRAK

### **Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Kota Makassar**

Nur Ainun. D  
Sanusi Fattah  
Sabir

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak daerah yang penerimaannya cukup potensial untuk mempengaruhi penerimaan PAD mengingat objek PBB-P2 meliputi seluruh bumi dan bangunan yang masuk dalam wilayah administrasi Kota Makassar. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat pencapaian efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang dilakukan di Kota Makassar dari tahun 2013 sampai tahun 2020. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder dalam bentuk data deret berkala (*Time Series*) selama 8 tahun yaitu tahun 2013 sampai tahun 2020 dengan metode analisis deskriptif kuantitatif. Hasil analisis yang diperoleh yaitu tingkat efektifitas pemungutan PBB-P2 Kota Makassar dari tahun 2013 sampai tahun 2020 secara keseluruhan menunjukkan kriteria cukup efektif. Akan tetapi target PBB-P2 yang ditetapkan tahun 2019 disesuaikan dengan penetapan target PAD Kota Makassar yang menunjukkan bahwa penetapan target PBB-P2 pada tahun 2019 tidak berdasar pada potensi yang dimiliki Kota Makassar.

Kata Kunci: *efektivitas, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*

## **ABSTRACT**

### ***Analysis of the Effectiveness of Collecting Land and Building Taxes in Rural and Urban Makassar City***

Nur Ainun. D  
Sanusi Fattah  
Sabir

*Land and Building Tax is one type of regional tax whose revenue is quite potential to affect the locally generated revenue (PAD) considering that the object of the Rural and Urban Land and Building Taxes covers all land and buildings that are included in the administrative area of Makassar City. This study aims to analyze the level of attainment of the effectiveness of the Rural and Urban Land and Building Taxes carried out in Makassar City from 2013 to 2020. The data used in this study are secondary data in the form of time series data for 8 years, from 2013 to 2020 with quantitative descriptive analysis method. The result of the analysis obtained are the level of effectiveness of the collection of the Rural and Urban Land and Building Taxes Makassar City from 2013 to 2020 as a whole shows the criteria are quite effective. However, the target of Rural and Urban Land and Building Taxes set in 2019 is adjusted to the locally generated revenue (PAD) target setting in Makassar City which shows determinant of Rural and Urban Land and Building Taxes target in 2019 is not based on potential of Makassar City.*

*Keyword: effectiveness, the Rural and Urban Land and Building Taxes*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PRAKATA.....	vi
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	8
2.1 Tinjauan Teoritis.....	8
2.1.1 Keuangan Publik.....	8
2.1.2 Otonomi Daerah.....	10
2.1.3 Konsep Pajak .....	12
2.1.4 Pajak Sebagai Sumber Pendanaan Pembangunan Daerah20	
2.1.5 Pajak Bumi dan Bangunan .....	21
2.1.6 Efektivitas Pemungutan PBB-P2.....	27
2.2 Tinjauan Empiris.....	28
2.3 Kerangka Pikir .....	30
2.4 Hipotesis .....	32

BAB III METODE PENELITIAN .....	33
3.1 Lokasi Penelitian .....	33
3.2 Jenis Dan Sumber Data .....	33
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	33
3.4 Metode Analisis Data .....	34
3.5 Definisi Operasional Variabel.....	35
 BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....	 36
4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian .....	36
4.1.1 Kondisi Geografis dan Demografis.....	36
4.1.2 Deskripsi Wilayah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar .....	38
4.2 Perkembangan Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar .....	41
4.3 Hasil Analisis Dan Pembahasan Efektivitas Pemungutan PBB-P2 Kota Makassar.....	42
 BAB V PENUTUP .....	 47
5.1 Kesimpulan .....	47
5.2 Saran.....	48
5.3 Keterbatasan Penelitian .....	49
 DAFTAR PUSTAKA .....	 50
 LAMPIRAN.....	 53

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD Kota Makassar Tahun 2013-2020 .....	4
Tabel 3.1 Indikator Penilaian Tingkat Efektivitas.....	34
Table 4.1 Rincian Luas Wilayah Distribusi dan Kepadatan Penduduk Kota Makassar Menurut Kecamatan Tahun 2020 .....	37
Tabel 4.2 Luas Bumi SPPT dan Bangunan SPPT Kota Makassar Menurut Kecamatan Tahun 2020.....	38
Tabel 4.3 Nilai Jual Objek Pajak Kota Makassar Menurut Kecamatan Tahun 2020 .....	39
Tabel 4.4 Klasifikasi Wajib Pajak Dan Luas Wilayah Potensi Pajak tahun 2020 Berdasarkan Tarif .....	40
Tabel 4.5 Target dan Realisasi penerimaan Daerah Kota Makassar tahun 2011-2020 .....	41
Tabel 4.6 Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar Tahun 2013-2020.....	43

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pikir.....	31
Grafik 4.1 Trend Perkembangan Target dan Realisasi PBB-P2 Tahun 2013-2020 .....	45

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Target Dan Realisasi Pendapatan Dinas Pendapatan Daerah 2013 .....	53
Lampiran 2 : Target Dan Realisasi Pendapatan Dinas Pendapatan Daerah 2014 .....	54
Lampiran 3 : Target Dan Realisasi Pendapatan Dinas Pendapatan Daerah 2015 .....	55
Lampiran 4 : Target Dan Realisasi Pendapatan Dinas Pendapatan Daerah 2016 .....	56
Lampiran 5: Target Dan Realisasi Pendapatan Dinas Pendapatan Daerah 2017 .....	57
Lampiran 6 : Target Dan Realisasi Pendapatan Dinas Pendapatan Daerah 2018 .....	58
Lampiran 7 : Target Dan Realisasi Pendapatan Dinas Pendapatan Daerah 2019 .....	59
Lampiran 8 : Target Dan Realisasi Pendapatan Dinas Pendapatan Daerah 2020 .....	60
Lampiran 9 : Luas Bumi SPPT Kota Makassar Menurut Kecamatan Tahun 2013- 2020 .....	61
Lampiran 10 : Data Wajib Pajak PBB-P2 Kota Makassar Tahun 2013-2020 yang Diklasifikasikan Berdasarkan Tarif .....	62
Lampiran 11 : Data Nilai Jual Objek Pajak Kota Makassar tahun 2013-2020.....	63
Lampiran 12: Biodata.....	64

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Upaya pemerintah pusat dalam mewujudkan pemerataan pembangunan tertuang dalam kebijakan pelimpahan kewenangan dalam bentuk desentralisasi. Desentralisasi adalah penyerahan kekuasaan oleh pemerintah pusat kepada daerah otonom berdasarkan asas otonomi. Daerah diberi kewenangan penuh untuk menyusun, mengatur dan mengurus daerahnya sendiri tanpa campur tangan pemerintah pusat.

Otonomi daerah mulai diterapkan sejak disahkannya UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah yang telah diperbarui dalam UU No. 23 Tahun 2014. Otonomi daerah merupakan hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kebebasan menetapkan aturan sendiri berdasarkan perundang-undangan dapat memberi peluang bagi kemandirian daerah dalam menentukan arah dan tujuan pembangunan sesuai dengan potensi dan kemampuan yang dimiliki daerah.

Pembagian fungsi dan wewenang antara pemerintah pusat dan daerah membawa perubahan pada penyelenggaraan pemerintahan daerah dan memberi peluang bagi daerah untuk menjalankan otonomi sesuai kemampuan daerah masing-masing. Konsekuensi dari penerapan otonomi daerah, yaitu daerah dituntut kreatif untuk mencari berbagai alternatif sumber penerimaan yang dapat



digunakan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan. Hal ini ditujukan untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik sehingga dapat menciptakan tata pemerintahan yang lebih baik.

Menurut Halim (dalam Fitra, 2018:1107), ciri utama suatu daerah mampu melaksanakan otonomi adalah (1) kemampuan keuangan daerah, artinya daerah memiliki kewenangan dan kemampuan untuk menggali sumber keuangan, mengelola dan menggunakan keuangan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahannya; (2) ketergantungan kepada bantuan pusat harus seminimal mungkin agar pendapatan asli daerah (PAD) dapat menjadi bagian sumber keuangan terbesar. Dengan demikian peranan pemerintah daerah menjadi lebih besar.

Oleh karena itu, Pendapatan Asli Daerah (PAD) mencerminkan *local taxing power* yang “cukup” sebagai *necessary condition* bagi terwujudnya otonomi daerah yang luas. Jadi keinginan daerah untuk meningkatkan penerimaan dari pajak dan retribusi daerah adalah legal dengan tetap memenuhi prinsip keuangan negara (perpajakan) agar pajak dan retribusi daerah tidak distortif dan menyebabkan inefisien ekonomi. Peranan pajak daerah dan retribusi daerah menjadi sangat penting dalam era desentralisasi fiskal dan otonomi daerah seperti saat ini karena dua komponen tersebut memberikan kontribusi terbesar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Hidayat, Pahlevi, 2016:124).

Sehubungan dengan pentingnya posisi keuangan, pemerintah daerah tidak akan dapat melaksanakan fungsinya dengan efektif tanpa dana yang memadai. Semakin tinggi peranan PAD mengindikasikan kemandirian dan keberhasilan usaha atau kemampuan daerah dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan semakin baik. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan

pendapatan yang diperoleh dari sumber-sumber dalam daerah itu sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah. Sumber PAD diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan dari lain-lain PAD yang sah.

Pemerintah dapat mengupayakan peningkatan PAD dengan cara mencari, menggali dan mengelola sumber daya yang potensial. Instrumen yang dapat meningkatkan PAD yaitu melalui penguatan kemampuan pajak sebagai salah satu sumber penerimaan. Pajak merupakan kontribusi masyarakat dalam menunjang pembangunan. Pajak juga dijadikan sarana atau akses bagi pemerintah untuk mewujudkan suatu tatanan pemerintahan yang baik dan berkesinambungan.

Kota Makassar sebagai kota metropolitan, menjadikan perekonomiannya berkembang cukup pesat yang ditandai dengan pertumbuhan yang progresif dari berbagai sektor, dan banyaknya investor yang mendirikan pusat-pusat industri. Dengan begitu, tentu akan berpengaruh terhadap peningkatan penerimaan PAD Kota Makassar khususnya penerimaan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Semakin besar nilai jual suatu objek pajak maka semakin besar pengenaan pajak kepada wajib pajak dan berdampak pula pada peningkatan penerimaan PBB-P2.

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan merupakan salah satu jenis pajak yang cukup potensial untuk mempengaruhi peningkatan PAD Kota Makassar. Karena seperti yang diketahui objek pajak PBB-P2 yaitu seluruh permukaan tanah juga bangunan yang masuk dalam suatu wilayah administrasi dan merupakan jenis pajak yang memiliki jumlah wajib pajak yang terbanyak.

Berikut ini kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar periode 2013-2020 yang dapat dikatakan cukup signifikan karena termasuk dalam lima besar penyumbang PAD.

Tabel 1.1 Data Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD Kota Makassar Tahun 2013-2020

Uraian	Kontribusi (%)							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pajak Hotel	7,3	7,7	7,2	8,0	9,8	10,9	11,2	6,3
Pajak Restoran	8,5	10,8	13,2	13,1	14,8	17,6	19,6	15,7
Pajak Hiburan	2,6	2,8	3,0	3,1	3,3	4,1	3,7	1,7
Pajak Reklame	3,2	3,0	2,7	2,9	4,4	4,7	5,0	5,4
Pajak Penerangan Jalan	18,7	21,3	22,4	19,1	20,4	22,4	20,7	25,3
Pajak Mineral Bukan Logam/ Batuan	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0			
Pajak Parkir	1,6	1,9	2,0	1,7	1,7	1,8	1,9	1,1
Pajak Air Bawah Tanah	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5
Pajak Sarang Burung Walet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pajak BPHTB	28,1	23,4	21,6	21,5	28,7	22,2	21,7	24,0
PBB Sektor P2	14,5	14,7	19,0	17,5	15,4	15,6	15,2	19,5

Sumber: BAPENDA Kota Makassar (Diolah)

PBB-P2 merupakan penyumbang ketiga dari tahun 2013 sampai pada tahun 2017 terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar. Kontribusi PBB-P2 menurun menjadi keempat di tahun 2018 dan 2019 setelah terjadi peningkatan realisasi pada pajak lain. Hal ini juga dikarenakan realisasi PBB-P2 berfluktuasi sedangkan realisasi penerimaan PAD selalu meningkat tiap tahun. Kemudian pada tahun 2020, PBB-P2 kembali menjadi penyumbang ketiga dalam penerimaan PAD. Hal ini dikarenakan penetapan target pajak daerah menurun kemudian PBB-P2 juga tidak signifikan terhadap pandemi yang mengganggu perekonomian.

Berdasarkan tabel 1.1, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD menunjukkan kriteria nilai interpretasinya kurang, dengan rata-rata 16,4% dari tingkat kontribusi

yang baik yaitu 30%-50%. Meskipun kontribusi PBB-P2 terhadap penerimaan PAD termasuk dalam kategori kurang akan tetapi, jika dibandingkan dengan kontribusi pajak lainnya maka kontribusi PBB-P2 dapat dikatakan cukup signifikan. Hal ini dibuktikan dengan kontribusi PBB-P2 selalu masuk dalam lima besar sebagai penyumbang PAD Kota Makassar.

Dikutip dari berita *online* tahun 2020 *Berita Kota Makassar* "Alih fungsi lahan dari persawahan menjadi kawasan perumahan, pertokoan, mal dan lainnya merupakan faktor yang menyebabkan lahan semakin sempit. Kepala Dinas Pertanian dan Perikanan (DP2), Abd. Rahman Bando mencatat luas hamparan lahan pertanian di Kota Makassar yang hilang dalam kurun waktu 10 tahun terakhir seluas 500 hektare".

Alih-alih lahan persawahan semakin menyempit, Pemerintah Kota Makassar dapat memaksimalkan pemungutan PBB-P2 pada kawasan perumahan dan industri yang beralih dari persawahan. Alih fungsi lahan di Kota Makassar menjadi kawasan perumahan, pertokoan dan lain-lain akan mengakibatkan peningkatan objek klasifikasi potensi PBB karena tanah pemukiman dan sarana industri lebih besar NJOPnya (Nilai Jual Objek Pajak) dibandingkan tanah persawahan.

Sekilas pemungutan pajak berdampak mengurangi kekayaan wajib pajak. Namun pajak yang diterima dari masyarakat, digunakan untuk membiayai pembangunan dan pengeluaran-pengeluaran negara guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan meningkatkan segala sektor, dimana dalam hal ini pajak sebagai fungsi *budgetair* (Prathiwi dkk, 2015:2).

Memperhatikan kontribusi penerimaan PBB-P2 Kota Makassar dari tahun 2013 sampai tahun 2020, menunjukkan penerimaan PBB-P2 cukup potensial dalam mempengaruhi penerimaan PAD Kota Makassar dibandingkan jenis pajak lain. Akan tetapi kontribusi PBB-P2 terhadap PAD mengalami fluktuasi dan menunjukkan adanya hambatan sehingga diperlukan analisis guna mengukur sejauh mana efektivitas pelaksanaan pemungutan PBB-P2 terhadap potensi yang dimiliki Kota Makassar.

Dari uraian di atas, maka penelitian ini dilakukan dengan merumuskan judul skripsi “Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Besarnya penerimaan pajak tergantung pada potensi yang dimiliki oleh masing-masing daerah. Dengan kebijakan otonomi, maka masing-masing daerah harus berupaya untuk menggali potensi yang dimiliki. Kota Makassar sebagai sentra perekonomian Kawasan Indonesia Timur, membuat Kota Makassar memiliki dampak perkembangan perekonomian yang cukup pesat dan dinilai tepat untuk meningkatkan penerimaan dari sisi pajak.

Masalah dalam penelitian ini yaitu realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Makassar tidak maksimal sejalan dengan perkembangan ekonomi Kota Makassar. Sedangkan untuk membiayai program dan kegiatan daerah dalam melaksanakan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan kepada masyarakat, memerlukan dana yang bergantung pada pengelolaan keuangan daerah.

Dari uraian di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar selama tahun 2013-2020?
2. Apakah target Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar yang ditetapkan selama periode anggaran 2013-2020 sesuai dengan potensi yang dimiliki Kota Makassar?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat pencapaian efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar tahun 2013-2020.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penyusunan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Memberikan informasi kepada masyarakat tentang pentingnya membayar pajak khususnya dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar, sebagai sumber dana untuk pembangunan yang berkelanjutan.
2. Menjadi bahan kajian bagi Pemerintah Kota Makassar dalam membuat kebijakan yang berkaitan dengan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan sehingga Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat ditingkatkan guna mendukung pembiayaan dalam rangka penyelenggaraan tata pemerintahan yang lebih baik.
3. Sebagai referensi dan bahan perbandingan bagi penelitian selanjutnya dengan topik bahasan yang berkaitan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Teoritis

##### 2.1.1 Keuangan Publik

Dalam pandangan Carl C. Phelm, keuangan publik merupakan ilmu yang mempelajari tentang penggunaan dana-dana oleh pemerintah untuk memenuhi pembayaran kegiatan pemerintah. Harvey S. Rossen (1999) menyatakan bahwa keuangan publik merupakan cabang ekonomi yang mengkaji aktivitas perpajakan dan pengeluaran pemerintah. Isu-isu penting dalam studi keuangan publik bukanlah persoalan keuangan meskipun berhubungan dengan aspek keuangan, melainkan masalah utama yang berhubungan dengan sumber-sumber riil.

Istilah *public finance* memiliki makna yang cukup *debatable*. Hal ini diakui pula oleh Harvey S. Rossen, bahwa istilah *finance* berarti “keuangan” atau berhubungan dengan uang (*money*) pada istilah tersebut tidak diartikan sebagai keuangan murni, karena isu-isu fundamental yang dikaji bukan keuangan. Hal ini disebabkan pula akibat fokus subjek yang kadang-kadang tidak jelas. Jadi *public finance* memfokuskan pada kajian bagaimana cara pemerintah dalam melakukan alokasi sumber-sumber dan distribusi pendapatan. Disiplin ini membahas pula tentang aktivitas pengeluaran dan pertumbuhan pendapatan pemerintah (Jaelani, 2018:61).

Harvey S. Rossen menilai keuangan publik modern memfokuskan fungsi-fungsi mikroekonomi pemerintah, bagaimana pemerintah melakukan dan mengatur alokasi sumber-sumber dan distribusi pendapatan. Pada bagian

penting lainnya, fungsi makroekonomi pemerintah terkait dengan penggunaan pajak, pengeluaran, dan kebijakan moneter yang pada tingkat penyelesaian pengangguran dan tingkat harga.

Istilah *public finance* untuk kajian ekonomi di Indonesia biasanya menggunakan istilah ilmu keuangan negara. Dalam pandangan Soetrisno PH (1981), ilmu keuangan negara adalah ilmu yang mempelajari atau menela'ah tentang pengeluaran dan penerimaan yang dilakukan oleh pemerintah dan negara. Sedangkan dalam pandangan M. Suparmoko (2003), ilmu keuangan negara adalah bagian dari ilmu ekonomi yang mempelajari tentang kegiatan-kegiatan pemerintah dalam bidang ekonomi terutama mengenai penerimaan dan pengeluarannya beserta dengan pengaruh-pengaruhnya di dalam perekonomian tersebut (Jaelani, 2018:62).

Keuangan negara memiliki tubuh pengetahuan yang kompak, tunggal dan homogen, pokok-pokok bahasan yang terkandung dalam keuangan negara sebagai studi dan ilmu adalah; (Jaelani, 2018:63)

- a. Pengeluaran Negara (*Government Expenditure*),
- b. Sumber-sumber Penerimaan Negara dimana pajak merupakan sumber penerimaan terpenting (*Government Revenues and Taxes*),
- c. Pinjaman Negara dan Perlunasannya (*government Borrowing and Indebtedness*),
- d. Administrasi Fiskal atau Teknik Fiskal (*Fiscal Administration or Technique*) yang membahas hukum dan tata usaha keuangan negara,
- e. Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (*Intergoverment Fiscal Relationship*),



- f. Kebijakan Fiskal (*Fiscal Policy*) yang mempelajari peranan dan pengaruh keuangan negara atau pendapatan nasional, distribusi pendapatan nasional, kesempatan kerja, harga-harga dan juga efisiensi alokasi sumber-sumber daya.

Keuangan daerah menurut Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2019 Bab 1 Pasal 1 Tentang Pengelolaan Keuangan Daerah adalah semua hak dan kewajiban daerah yang dapat dinilai dengan uang serta segala bentuk kekayaan yang dapat dijadikan milik daerah berhubung dengan hak dan kewajiban daerah tersebut. Hak-hak keuangan daerah yang dimaksud di atas yaitu penerimaan daerah yang bersumber dari Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan dan sumber pendapatan lain. Sedangkan kewajiban keuangan daerah yaitu pengeluaran pemerintah daerah dalam pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan daerah serta penerimaan yang perlu dikembalikan atas pihak ketiga.

Dalam rangka penyelenggaraan desentralisasi, sumber pendanaannya diperoleh dari APBD dan APBN. Seperti tercantum dalam UU No. 33 Tahun 2004 Pasal 4 ayat 1 berbunyi penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi didanai APBD dan pada pasal 1 berbunyi dana perimbangan adalah dana yang bersumber dari APBN yang dialokasikan kepada daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi.

### **2.1.2 Otonomi Daerah**

Otonomi daerah menurut UU No. 23 Tahun 2014 adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan

pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Menurut Sun'an dan Senuk (dalam Christia, Ispriyarso, 2019:150) pemberian otonomi daerah pada dasarnya merupakan upaya pemberdayaan daerah dalam rangka mengelola pembangunan di daerahnya, kreativitas, inovasi dan kemandirian diharapkan akan dimiliki oleh setiap daerah, sehingga dapat mengurangi tingkat ketergantungannya pada pemerintah pusat. Dan yang paling penting adalah bahwa dengan adanya otonomi daerah, kualitas pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakatnya akan meningkat, baik pelayanan yang sifatnya langsung diberikan, seperti pembuatan fasilitas-fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya. Dengan kata lain penyediaan barang-barang publik (*public goods*) dan pelayanan publik (*service goods*) dapat lebih terjamin.

Tujuan pemberian otonomi daerah adalah sebagai berikut:

- a. Peningkatan pelayanan masyarakat yang semakin baik;
- b. Pengembangan kehidupan demokrasi;
- c. Keadilan nasional;
- d. Pemerataan wilayah daerah;
- e. Pemeliharaan hubungan yang serasi antara pusat dan daerah serta antardaerah dalam rangka kebutuhan NKRI;
- f. Mendorong pemberdayaan masyarakat;
- g. Menumbuhkan prakarsa dan kreativitas, meningkatkan peran serta masyarakat, mengembangkan peran dan fungsi DPRD.

### **2.1.3 Konsep Pajak**

#### **2.1.3.1 Pengertian Pajak**

M. Ray Sommerfeld (1972), N.J. Fieldmann (1949) dan Andriani (1949) memberikan defenisi pajak, yaitu prestasi yang dipaksakan secara sepihak kepada terutang yang langsung dapat ditunjuk menurut norma-norma yang ditetapkan dengan tidak mendapat prestasi kembali secara langsung. Tujuan adanya pengalihan sumber ekonomi dari sektor swasta ke sektor pemerintah bukan karena denda atau hukuman melainkan untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah dalam bidang ekonomi dan sosial.

Pajak menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berbunyi, 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.

Dari defenisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam pemungutan pajak serta aturan pelaksanaannya harus didasarkan undang-undang dan dibayar oleh wajib pajak yang dapat dipaksakan serta tidak mendapat jasa timbal balik secara langsung, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah baik pengeluaran rutin maupun untuk pengeluaran pembangunan.

#### **2.1.3.2 Fungsi Pajak**

##### **1. Fungsi *Budgetair***

Fungsi *budgetair* disebut dengan fungsi utama pajak atau fungsi fiskal, yaitu fungsi dimana pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana secara optimal ke kas negara berdasarkan undang-undang yang berlaku. Disebut fungsi utama karena secara historis

berdasarkan fungsi ini pemerintah memungut dana dari penduduknya untuk membiayai berbagai kepentingan negara.

## 2. Fungsi *Regurelend*

Fungsi *regurelend* disebut juga sebagai fungsi tambahan karena sebagai pelengkap dari fungsi yang utama. Contohnya pengenaan tarif proteksi, yaitu pengenaan tarif bea masuk yang tinggi untuk mencegah/membatasi impor barang tertentu dan untuk mengatur perlindungan kepentingan ekonomi/industri dalam negeri.

## 3. Fungsi Stabilitas

Untuk menjaga stabilitas nilai tukar rupiah dan menjaga agar defisit perdagangan tidak semakin melebar, pemerintah dapat menetapkan kebijakan pengenaan PPnBM terhadap impor produk tertentu yang bersifat mewah. Upaya tersebut untuk meredam impor barang mewah yang berkontribusi pada defisit neraca perdagangan.

## 4. Fungsi Redistribusi

Pemerintah membutuhkan dana untuk membiayai pembangunan infrastruktur, dana itu dapat dipenuhi melalui pajak yang hanya dibebankan kepada mereka yang mampu membayar pajak. Namun demikian, infrastruktur yang dibangun dapat juga dimanfaatkan oleh mereka yang tidak mampu membayar pajak.

### **2.1.3.3 Teori Pembenaan Pemungutan Pajak**

Untuk mendapatkan pembenaan pemungutan pajak, beberapa teori berikut ini memberikan dasar menyatakan keadilan (*justification*) hak negara untuk memungut pajak dari rakyatnya yang termasuk dalam asa-asa menurut falsafah hukum yakni, teori asuransi, teori kepentingan, teori bakti atau teori

kewajiban pajak mutlak, teori gaya pikul, teori gaya beli (Santoso, 1995) dan teori pembangunan (Bathia, 1983 dan Nurmantu, 1984) (Pohan, 2017:42-45).

#### 1. Teori Asuransi

Bahwa pajak disamakan dengan pembayaran premi untuk perlindungan sebagaimana terdapat dalam surat asuransi pertanggungan. Menurut ajaran teori asuransi, fungsi negara yang utama adalah melindungi individu, baik jiwa maupun harta miliknya. Dewasa ini teori ini sudah tidak dianut orang karena memiliki banyak kelemahan.

#### 2. Teori Kepentingan

Bahwa negara berhak memungut pajak dari penduduknya, karena penduduk negara tersebut telah memperoleh kenikmatan dari negara. Dalam hal ini beban pajak didasarkan pada kepentingan orang-orang termasuk perlindungan atas jiwa dan harta bendanya. Teori ini juga sudah ditinggalkan karena mempunyai banyak kelemahan.

#### 3. Teori Bakti atau Teori kewajiban Pajak Mutlak

Menurut teori ini, negara mengemban tugas melindungi segenap warganya maka timbullah hak mutlak (absolut) negara untuk memungut pajak dan warga negara mempunyai kewajiban membayar pajak sebagai bukti tanda baktinya kepada negara.

#### 4. Teori Gaya Pikul

Jasa yang diberikan oleh negara kepada warganya dalam bentuk perlindungan jiwa dan harta bendanya, sehingga wajar apabila biaya yang telah dikeluarkan oleh negara dipikulkan kepada yang menikmati perlindungan tersebut yakni dalam bentuk pajak. Fundamental teori ini berbasiskan asas Keadilan, yaitu tekanan pajak haruslah sama beratnya untuk setiap orang, pajak harus dibayar menurut gaya pikul seseorang.

## 5. Teori Gaya Beli

Bahwa pemungutan pajak hanya melihat kepada efeknya yang positif untuk kecukupan penerimaan negara buat membiayai pengeluaran umum negara dan efek yang baik itulah sebagai dasar keadilannya.

## 6. Teori Pembangunan

Dalam kata pembangunan terkandung pengertian tentang masyarakat yang adil, makmur, sejahtera lahir batin, yang jika dirinci lebih lanjut akan meliputi semua bidang dan aspek kehidupan seperti ekonomi, hukum, pendidikan sosial budaya dan seterusnya. Karena dana yang dipungut berasal dari pajak dipergunakan untuk pembangunan yang membuat rakyat menjadi lebih adil, lebih Makmur dan lebih sejahtera.

### **2.1.3.4 Tata Cara Pemungutan Pajak**

Pembahasan tentang tata cara pemungutan pajak terdiri dari Asas Pengenaan Pajak, Sistem Pemungutan Pajak Dan Stelsel Pajak (Pohan, 2017:65-69).

#### 1. Asas Pengenaan Pajak

##### a. Asas Sumber (*Source Rules*)

Menurut asas ini, fiskus suatu negara berwenang mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber dari negara tersebut tanpa memperhatikan domisili wajib pajak.

##### b. Asas Tempat Tinggal (*Domicile Rules*)

Menurut asas ini, fiskus suatu negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya baik atas segala penghasilan yang diperoleh di Indonesia maupun yang berasal dari luar negeri. Asas ini tidak melihat kebangsaan, sehingga setiap orang asing pun termasuk wajib pajak.

c. Asas Kebangsaan/kewarganegaraan (*National Rules*)

Asas kebangsaan ini menghubungkan pengenaan pajak dengan kebangsaan dari suatu negara, dimanapun seorang warga negara berada dapat dikenakan pajak oleh fiskus negara asalnya. Indonesia tidak menganut asas kebangsaan/kewarganegaraan. Asas ini dianut oleh Amerika Serikat, Meksiko dan Filipina.

d. Asas Teritorial (*Territorial*)

Menurut asas ini, fiskus suatu negara berwenang untuk mengenakan pajak hanya dalam batas yuridiksi teritorialnya. Penduduk/wajib pajak dalam negerinya tidak dikenakan pajak terhadap penghasilan yang berasal dari luar negerinya. Asas ini dianut di beberapa negara Amerika Latin, Macau, Taiwan.

2. Sistem Pemungutan Pajak

a. *Self Assessment System* (Sistem Menghitung Pajak Sendiri)

*Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang, kepercayaan dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk melaksanakan sendiri kewajiban dan hak perpajakannya.

b. *Official Assessment system* (Pemungutan Dengan Ketetapan)

*Official Assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak, yang memberikan wewenang kepada fiskus untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.

c. *Withholding System*

*Withholding System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak tertentu atau pihak ketiga (*withholder*) untuk memotong atau memungut pajak yang terutang

berdasarkan persentase tertentu terhadap jumlah pembayaran yang dilakukan dengan penerima penghasilan.

### 3. Stelsel Pajak (Cara Memungut Pajak)

#### a. Stelsel Nyata (*riël stelsel*)

Stelsel nyata yakni pengenaan pajak didasarkan pada objek yang sesungguhnya terjadi (yakni penghasilan yang nyata) sehingga pemungutan pajak baru dapat dilakukan pada akhir tahun, yakni setelah penghasilan dari tahun yang bersangkutan diketahui.

#### b. Stelsel anggapan (*fictieve stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang, misalnya penghasilan satu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan.

#### c. Stelsel campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka wajib pajak harus menambah. Sebaliknya, jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali atau dikompensasi pada tahun-tahun kelebihan.

### 2.1.3.5 Pengelompokkan dan Jenis Pajak

#### 1. Menurut Lembaga Pemungutan

##### a. Pajak Pusat



Pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara.

Contoh: Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn-BM), Bea Materai.

b. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik Provinsi maupun Kabupaten/Kota antara lain meliputi:

- 1) Jenis Pajak Provinsi terdiri atas:
  - a) Pajak Kendaraan Bermotor;
  - b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
  - c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
  - d) Pajak Air Permukaan; dan
  - e) Pajak Rokok.
- 2) Pajak Kabupaten atau Kota terdiri atas:
  - a. Pajak Hotel;
  - b. Pajak Restoran;
  - c. Pajak Hiburan;
  - d. Pajak Reklame;
  - e. Pajak Penerangan Jalan;
  - f. Pajak Mineral Bukan Logan dan Batuan;
  - g. Pajak Parkir;
  - h. Pajak Air Tanah;
  - i. Pajak Sarang Burung Walet;
  - j. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan;

k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Menurut Golongan

a. Pajak Langsung

Pajak langsung adalah pajak yang tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada pihak lain, tetapi harus dipikul sendiri oleh wajib pajak.

Contoh: pajak penghasilan (PPh)

b. Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada pihak lain.

Contoh: Pajak Pertambahan nilai (PPN), (PPn-BM), Bea Materai dan Bea Balik Nama.

3. Menurut Sifat

a. Pajak Subjektif

Pajak subjektif adalah pajak yang pengenaannya pertama-tama memperhatikan wajib pajak (subjektif) dan setelah itu baru kemudian dicari objek pajaknya. Keadaan wajib pajak (gaya pikulnya) sangat mempengaruhi besarnya jumlah pajak yang terutang. Contoh: Pajak Penghasilan.

b. Pajak Objektif

Pajak Objektif adalah pajak yang pada waktu pengenaannya yang pertama-tama diperhatikan adalah objeknya dan setelah itu baru kemudian dicari subjeknya. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai, PPnBM (Pohan, 2017:71-73).

#### **2.1.4 Pajak Sebagai Sumber Pendanaan Pembangunan Daerah**

Wagner (dalam Prawiroharjo 1993) menegaskan bahwa untuk membiayai pengeluaran negara terus meningkat dari tahun ke tahun sebagai akibat dari kegiatan pemerintah yang semakin meningkat idealnya ditutupi dari pungutan pajak (Gomes Pattiana, 2011:176). Pemerintah daerah dalam melaksanakan kegiatan pemerintahan membutuhkan dana yang cukup besar. Dana tersebut selain diperoleh dari pemerintah pusat juga diperoleh dari Pendapatan Asli Daerah yang diatur dalam undang-undang.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah. Pemerintah telah menetapkan pajak daerah sebagai salah satu sumber penerimaan yang berasal dari dalam daerah itu sendiri dan dapat dikembangkan sesuai kondisi masing-masing daerah. Pemungutan pajak dilakukan oleh pemerintah guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat seperti pembangunan dan perbaikan fasilitas publik. Keberhasilan pemerintah daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan menunjukkan tingkat kemandirian daerah terhadap ketergantungan pada pemerintah pusat dan merupakan bentuk peran aktif masyarakat dalam kontribusinya terhadap pembangunan daerah.

Akan tetapi pengelolaan keuangan dalam hal pemungutan pajak, masih belum dipahami dengan baik oleh masyarakat. Objek penggunaan dari pengelolaan pajak tidak terlihat jelas oleh masyarakat sehingga tidak sedikit masyarakat mengambil kesimpulan bahwa pemungutan pajak tidak memiliki manfaat. Padahal pembangunan yang terus berkembang hingga kondisi perekonomian yang tetap stabil adalah bentuk dari fungsi pemungutan pajak.

## **2.1.5 Pajak Bumi dan Bangunan**

### **2.1.5.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Bumi dalam pengertian Pajak Bumi dan Bangunan yaitu merupakan permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan. Permukaan bumi dimaksudkan berupa tanah yang digunakan untuk perumahan, industri, lahan pertanian, lahan perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Sedangkan pengertian perairan dimaksudkan sebagai perairan pedalaman dan perairan luar. Perairan pedalaman berupa rawa-rawa, danau dan sebagainya, sedangkan perairan luar berupa seluruh laut wilayah Indonesia dengan batas teritorial 12 mil. Tubuh bumi yang ada di bawahnya diartikan sebagai tubuh bumi yang berada di bawah daratan dan pada dasar laut yang semua itu merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Bangunan dalam pengertian ini adalah konstruksi teknik yang ditetapkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Karena itu jembatan, gedung-gedung, pabrik dan sebagainya yang dilekatkan secara tetap dan/atau perairan menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan (Samudra, 2015:262-263).

Menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Terhitung sejak Januari 2013, Kota Makassar mulai mengelola Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Dengan adanya pengalihan ini maka kegiatan pendataan, penilaian, penetapan, administrasi, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh kabupaten atau kota

sehingga penerimaan PBB-P2 akan sepenuhnya masuk ke pendapatan penerimaan kabupaten/kota yang diharap mampu meningkatkan PAD (pajak.go.id). Berbeda dengan PBB-P2, PBB-P3 (Pajak Bumi dan Bangunan Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan) tetap dikelola oleh pemerintah pusat. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak daerah yang penerimaannya dapat dioptimalkan dan cukup potensial untuk ditingkatkan. Mengingat objek dari PBB-P2 meliputi seluruh bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

#### **2.1.5.2 Objek Pajak PBB Pedesaan dan Perkotaan**

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
2. Jalan tol;
3. Kolam renang;
4. Pagar mewah;
5. Tempat olahraga;
6. Galangan kapal, dermaga;
7. Taman mewah;
8. Tempat penumpangan/ kilang minyak, air dan gas, pipa air;
9. Menara

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- a. Digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;

- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kemudiam nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Digunakan untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan Lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan (Samudra, 2015:264-265).

#### **2.1.5.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan**

Menurut pengertian dari Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas tanah dan bangunan dan/atau memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan tersebut. Dengan demikian yang menjadi wajib pajak adalah subjek pajak.

#### **2.1.5.4 Nilai Jual Objek Pajak**

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah NJOP. Nilai Jual Objek Pajak, biasa disingkat NJOP dimaksudkan sebagai harga rata-rata yang diperoleh dari jual beli secara wajar yang digunakan sebagai dasar pengenaan dan perhitungan Pajak Bumi dan

Bangunan. Menurut undang-undang ini, NJOP ditetapkan sekali dalam 3 (tiga) tahun.

Nilai Jual Objek Pajak dapat dihitung atas:

- a. Perbandingan harga dengan objek pajak sejenis merupakan suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenisnya yang letaknya berdekatan atau fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru (*replacement cost now*) merupakan suatu metode untuk menentukan nilai jual objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada saat penilaian dilakukan dan dikurangi dengan biaya penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti (*production cost*) adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang didasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut (Samudra, 2015:265-266).

#### **2.1.5.5 Tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan**

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% yang ditetapkan dengan peraturan daerah.

Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak, setelah dikurangi Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOTKP) (Samudra, 2015:266-267).

Pemungutan PBB-P2 Kota Makassar dalam 10 tahun terakhir menggunakan dua kebijakan yaitu Peraturan Daerah Kota Makassar No. 2 Tahun 2012 dan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 2 Tahun 2018. Perda

Kota Makassar No. 2 Tahun 2012 digunakan hingga tahun 2018 sedangkan Perda Kota Makassar No. 2 Tahun 2018 digunakan mulai tahun 2019.

Peraturan Daerah Kota Makassar No. 2 Tahun 2012 tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:

1. Untuk NJOP kurang dari Rp.1.000.000.000, - (satu milyar) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen);
2. Untuk NJOP Rp.1.000.000.000, - (satu milyar) atau lebih ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen).

Sedangkan untuk Peraturan Walikota Makassar No. 2 Tahun 2018, tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:

1. Untuk NJOP sama dengan atau kurang dari Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebesar 0,04% (nol koma nol empat persen);
2. Untuk tambahan NJOP di atas Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebesar 0,08% (nol koma nol delapan persen);
3. Untuk tambahan NJOP di atas Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) sebesar 0,12% (nol koma satu dua persen);
4. Untuk tambahan NJOP di atas Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) sebesar 0,14% (nol koma satu empat persen).

#### **2.1.5.6 Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak**

Besarnya Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. NJOTKP ditetapkan dengan peraturan daerah. Dengan demikian, berdasarkan



UU No. 28 Tahun 2009, satuan bangunan yang mempunyai nilai jual Rp. 10.000.000,00 ke bawah tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (Samudra, 2015:267). Untuk wilayah Kota Makassar, besaran NJOPTKP senilai Rp. 10.000.000,00 seperti yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No. 3 tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Makassar.

#### **2.1.5.7 Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (PKP)**

a. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Pendataan PBB-P2 dilakukan dengan menggunakan SPOP. SPOP diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda-tangani dan disampaikan kepada kepala daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

b. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

SPPT diterbitkan oleh pemerintah daerah setiap tahun fiskal pada setiap objek pajak. SPPT dapat diterbitkan berdasarkan SPOP yang diterima oleh subjek pajak atau berdasarkan data yang ada di kantor pajak. Subjek pajak yang diberikan SPOP atau yang diwajibkan mengambil SPOP adalah subjek pajak yang pajaknya telah berubah atau objek pajaknya belum pernah terdaftar. Bagi subjek pajak yang objek pajaknya telah terdaftar di kantor pajak, dapat langsung menerima SPPT karena datanya sudah ada pada kantor pajak yang bersangkutan. SPPT harus sudah dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tersampaikan pada wajib pajak.

c. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Dikeluarkannya SKP oleh Pemda dapat menyangkut atas dua hal:

Apabila SPOP tidak disampaikan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterima oleh wajib pajak dan setelah ditegur secara tertulis ternyata tidak juga menyampaikan sebagaimana yang telah ditentukan dalam surat teguran tersebut. Kemudian apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak (Samudra, 2015:268-269).

#### **2.1.6 Efektivitas Pemungutan PBB-P2**

Efektivitas menurut Hidayat 1986 (dalam Sulistiyanto, 2018:215) yaitu suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas, dan waktu) yang telah tercapai. Dimana semakin besar persentase target yang dicapai, makin tinggi efektivitasnya.

Menurut Mardiasmo (2009:132), 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 terhadap potensi atau target penerimaan pajak itu sendiri.

Jadi untuk mengukur keberhasilan dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dilakukan dengan membandingkan antara realisasi penerimaan PBB-P2 dengan target penerimaan PBB-P2 yang telah ditetapkan. Semakin tinggi tingkat efektivitasnya berarti semakin efektif kinerja organisasi, program atau kegiatan yang dilakukan.

## 2.2 Tinjauan Empiris

Penelitian yang dilakukan Marlinda Putri Kumoro dan Alia Ariesanti dengan judul “Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Kota Yogyakarta dan kontribusinya terhadap Kemandirian Daerah”. Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif. Data penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber dari instansi pemerintah daerah terkait antara tahun 2006 hingga 2015. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa target PBB-P2 yang ditetapkan oleh pemerintah daerah Yogyakarta hanya 24,68% dari potensi yang ada, yang berarti target pendapatan PBB-P2 tidak optimal. Jika dibandingkan dengan realisasinya, pendapatan PBB-P2 hanya sebesar 25,56% dari potensinya. Hasil ini menunjukkan bahwa pendapatan PBB-P2 telah melampaui target yang diharapkan tetapi kondisi ini menunjukkan bahwa Kota Yogyakarta dapat meningkatkan otonomi daerah melalui optimalisasi penetapan target dan pencapaian pendapatan PBB-P2 karena potensi yang dapat dieksplorasi.

Penelitian yang dilakukan oleh Paulus Leliak dan Gatot Sasongko dengan judul “Efisiensi, Efektivitas dan Kontribusi Sub Pajak Daerah Di Kabupaten Maluku Tenggara Barat. Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif dengan data sekunder dari Bapenda, BPKAD Kab. Maluku dan Dikjen Perimbangan Keuangan Kemenkeu RI tahun 2012-2016. Hasil dari penelitian ini adalah efisiensi pemungutan pajak daerah tidak efisien, kontribusi sub pajak daerah tertinggi yaitu pajak mineral bukan logam dan batuan kemudian pajak restoran dan pajak penerangan jalan. Efektivitas sub pajak daerah yaitu pajak hotel, pajak mineral bukan logam dan batuan dikategorikan sangat efektif, kemudian untuk pajak reklame, pajak penerangan jalan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dikategorikan cukup efektif. Pajak reklame, pajak

hiburan dan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan dikategorikan tidak efektif.

Penelitian yang dilakukan oleh Nur Riza Utiahman, Een N. Walewangko dan Hanly F. Dj. Siwu dengan judul “Analisis Efektivitas dan kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon”. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode penelitian kualitatif dan data yang digunakan adalah data sekunder dari pihak terkait dan primer yang didapatkan dari hasil wawancara. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa tingkat efektivitas PBB pada tahun 2011-2012 yang masih dipungut oleh pemerintah pusat dan dilakukan bagi hasil masih belum efektif, pada tahun 2013 sudah efektif, tahun 2014 mengalami peningkatan tingkat efektivitas dan kriteria tingkat efektivitasnya sangat efektif, Namun dari segi nominal mengalami penurunan dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2015 mengalami penurunan penerimaan karena target yang ditetapkan tidak diimbangi dengan proses penilaian pajak sehingga tidak mencapai target yang telah ditetapkan.

Penelitian yang dilakukan oleh Toto Heru Dwihandoko dengan judul “Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Lamongan”. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif dan jenis data yang digunakan berupa data *time series* (periode tahun 2014-2018). Penelitian ini menunjukkan hasil bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB Kabupaten Lamongan tahun 2014-2018 sudah sangat efektif, akan tetapi hambatan tetap ada dalam proses penerimaan pajak seperti kurangnya kesadaran dan pengetahuan wajib pajak dalam membayar pajak. Penulis memberikan

rekomendasi kepada Bapenda Kabupaten Lamongan hendaknya lebih sering mengadakan sosialisasi agar penerimaan PBB dapat meningkat ditahun selanjutnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Fiko Romdani, Isharijadi, Elana Era Yusdita dengan judul “Analisis Efisiensi dan Efektivitas Penerimaan Pendapatan Pada Badan Pendapatan Daerah dalam Meningkatkan PAD Kota Madiun”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif dengan data deret berkala dari tahun 2015-2017. Hasil dari penelitian ini menunjukkan dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 efisiensi penerimaan pajak daerah Bapenda Kota Madiun berada pada level cukup efisien sampai efisien. Tingkat efisiensi pengeluaran dalam proses pemungutan pajak terbilang efisien sehingga dapat membuktikan bahwa Kota Madiun berhasil menekan pengeluaran yang agar mendapat pendapatan secara maksimal. Kemudian untuk tingkat efektivitas diperoleh tingkat efektivitas dari total target yang direncanakan atau ditetapkan selalu melebihi 100% yang menandakan tingkat efektivitas penerimaan pajak daerah terbilang sangat efektif.

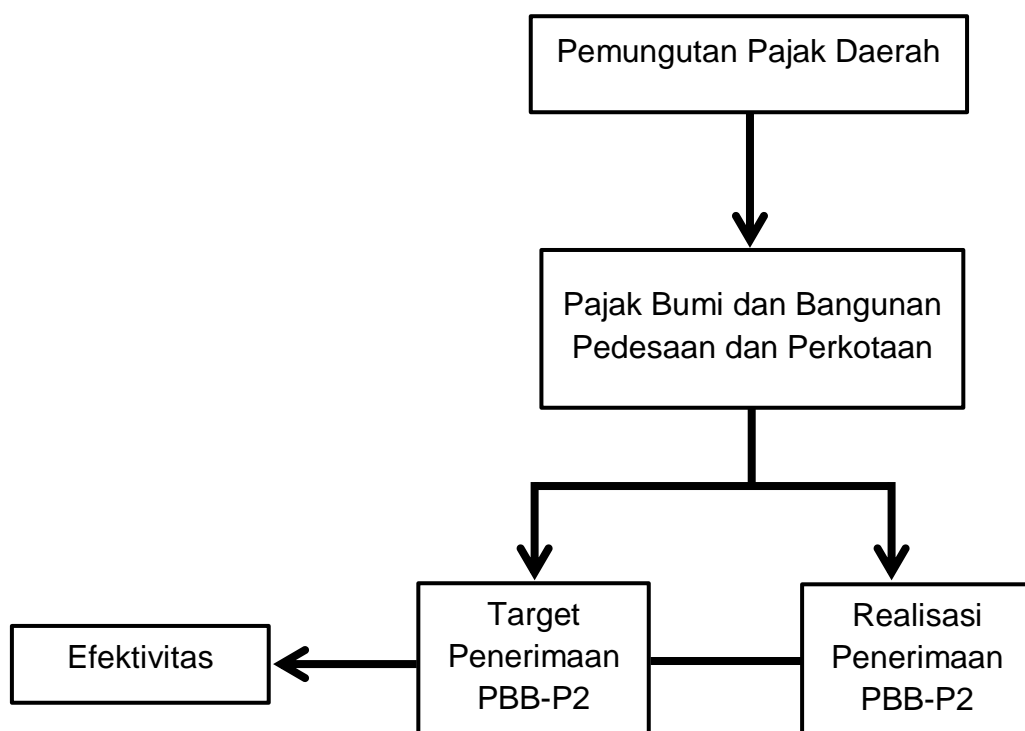
### **2.3 Kerangka Pikir**

Dari uraian di bawah ini, akan diketahui penjelasan dalam gambar yang dijadikan acuan dalam penelitian ini. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber penerimaan yang dapat digunakan untuk membiayai pembangunan daerah dan belanja daerah, yang dimana sumber PAD diperoleh dari beberapa sumber termasuk pajak daerah. Pajak daerah merupakan kontribusi masyarakat kepada daerah yang bersifat memaksa yang tidak mendapatkan balas jasa secara langsung. Pajak daerah ini merupakan pendapatan asli daerah yang cukup potensial secara umum, tinggi rendahnya penerimaan pajak daerah

tergantung pada potensi yang dimiliki oleh setiap daerah. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yaitu salah satu macam pajak daerah yang cukup potensial. PBB-P2 yaitu pajak yang harus dibayar oleh warga negara atas tanah atau bangunan yang mereka miliki atau yang mereka tempati berdasarkan luas dan letaknya, yang tarif pajaknya didasarkan pada undang-undang yang berlaku.

Keberhasilan Pemerintah Kota Makassar dalam pemungutan PBB-P2, dapat diketahui dari menghitung tingkat efektivitas PBB-P2. Tingkat efektivitas diperoleh dari ketercapaian dalam merealisasikan penerimaan PBB-P2 terhadap penetapan target. Dari hasil tersebut maka dapat diketahui apakah telah mencapai sasaran dan tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Hal ini berguna untuk mengetahui kemampuan pajak suatu daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan dan untuk mengetahui kemampuan pajak daerah dalam mempengaruhi peningkatan PAD.

Gambar 2.1 Kerangka Pikir



## **2.4 Hipotesis**

Berdasarkan pemaparan di atas, maka hipotesis yang disusun sebagai berikut:

1. Diduga pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar sudah efektif.
2. Diduga penetapan target Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota Makassar tidak sesuai dengan potensi yang ada.