

TESIS

ANALISIS PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TERHUTANG TERHADAP REALISASI PENDAPATAN DAN JUMLAH OBJEK PAJAK TERBAYAR DI KOTA MAKASSAR

MASMUR
A042202019



PROGRAM MAGISTER KEUANGAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024



TESIS

ANALISIS PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TERHUTANG TERHADAP REALISASI PENDAPATAN DAN JUMLAH OBJEK PAJAK TERBAYAR DI KOTA MAKASSAR

sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister
disusun dan diajukan oleh

MASMUR
A042202019



PROGRAM MAGISTER KEUANGAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

Optimized using
trial version
www.balesio.com

HALAMAN PENGESAHAN TESIS

ANALISIS KENAIKAN PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TERHUTANG TERHADAP REALISASI PENDAPATAN DAN JUMLAH OBJEK PAJAK TERBAYAR DI KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh

MASMUR
A042202019

Telah dipertahankan dalam sidang ujian tesis
tanggal 31 Mei 2024
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,
Komisi Penasehat

Ketua

Prof. Dr. Arifuddin, SE., Ak., M.Si., CA
NIP. 196406091992031000

Anggota

Prof. Dr. Maat Pono, SE., M.Si
NIP. 195807221986011001

Ketua Program Studi Magister
Keuangan Daerah Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Universitas Hasanuddin

Dr. Andi Ratna Sari Dewi, SE., M.Si
NIP. 197209212006042001

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., M.Si., CIPM
NIP. 196402051988101001



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Masmur**
NIM : **A042202019**
Program Studi : **Magister Keuangan Daerah (S2)**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tesis yang berjudul : **Analisis Kenaikan Penetapan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Dan Perkotaan Terhutang Terhadap Realisasi Pendapatan Dan Jumlah Objek Ajak Terbayar Di Kota Makassar**

Adalah karya ilmiah saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 01 Juli 2024

Yang menyatakan,



Masmur
Masmur



PRAKATA

Bismillahirrohmanirrahim.

Alhamdulillah Robbil 'Alamin, puji dan syukur saya panjatkan kehadiran Allah Subhanu wa Ta'ala, karena berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Proses penyelesaian tesis ini telah banyak melibatkan pihak yang telah memberikan dukungan dan semangat serta saran yang sangat berarti kepada peneliti sehingga segala hambatan yang ditemui pada saat proses penyusunan tesis ini dapat diatasi oleh peneliti. Atas segala saran dan bantuan yang diberikan, dengan ketulusan hati peneliti mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak Prof.Dr. Arifuddin, SE.,Ak.,M.Si,Ak,CA,CRA,CRP dan Ibu Prof. Dr. Maat Pono, SE., M.Si. sebagai pembimbing serta Dr. Mursalim Nohong, SE., M.Si. yang telah memberikan motivasi, arahan, serta dengan kesabaran memberi kesempatan kepada saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Terima kasih yang tak terhingga kepada Ibu tersayang Hj. Munira, almarhum Ayah tercinta Muhammad Ali Senga, BA, istri tercinta Romista Prasatuslia SE., Ak. serta anak-anakku yang tersayang atas pengertian dan perhatiannya selama ini. Terima kasih pula kepada Ir. H. Mohammad Ramdhan Pomanto selaku Walikota dan jajaran Badan Pendapatan Kota Makassar yang telah memberikan kesempatan dan menyiapkan data untuk penelitian ini serta pihak-pihak lain tak sempat saya sebutkan satu per satu namanya. Semoga dengan segala bantuan dan semangat yang telah diberikan kepada saya bisa bernilai ibadah di sisi-Nya.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati peneliti menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang membangun dari pembaca akan peneliti terima dengan senang hati.

Makassar, 31 Mei 2024



Masmur

ABSTRAK

MASMUR. *Analisis Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Realisasi Pendapatan dan Jumlah Objek Pajak Terbayar di Kota Makassar* (dibimbing oleh Arifuddin dan Maat Pono).

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh tingkat kemandirian fiskal pada pemerintah daerah di Indonesia yang umumnya masih rendah, termasuk Pemerintah Kota Makassar. Penelitian ini bertujuan menguji dan menganalisis pengaruh kenaikan ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) terhadap realisasi pendapatan PBB P2 dan persentase jumlah objek PBB P2 di Kota Makassar.. Populasi ialah keseluruhan data penerimaan PBB P2 sejak tahun 2006 - tahun 2020. Data dianalisis menggunakan regresi linear sederhana dengan menggunakan aplikasi *Statistical Program for Social Science (SPSS)* versi 26. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kenaikan ketetapan PBB P2 berpengaruh positif terhadap realisasi pendapatan PBB P2, namun berpengaruh negatif terhadap persentase jumlah objek PBB P2 terbayar. Hal ini menunjukkan kenaikan ketetapan PBB P2 akan diikuti dengan kenaikan realisasi pendapatan PBB P2, sebaliknya kenaikan ketetapan PBB P2 menurunkan persentase jumlah objek PBB P2 terbayar. Fenomena ini harus dicermati secara hati-hati karena pada titik tertentu ketika persentase jumlah objek PBB P2 terbayar terus menurun akan berdampak pada penurunan pendapatan PBB P2. Perlu penelitian lebih lanjut untuk mencari titik optimum ketetapan PBB P2 sehingga tidak berdampak pada penurunan pendapatan PBB. Hasil penelitian ini dapat memberikan implikasi terhadap pemerintah daerah, baik kabupaten maupun kota agar mempertimbangkan dan memperhitungkan dengan cermat kebijakan perubahan ketetapan pajak daerah khususnya PBB P2. Kebijakan yang tepat akan meningkatkan pendapatan daerah dari sector PBB P2. Sebaliknya, kebijakan menaikkan ketetapan yang tidak tepat dan tanpa perhitungan yang cermat dapat menurunkan pendapatan daerah dari sektor PBB P2.

Kata kunci: ketetapan PBB P2, persentase jumlah objek PBB P2 terbayar, realisasi pendapatan PBB P2



ABSTRACT

MASMUR. *An Analysis of the Determination of Rural and Urban Land and Building Tax Payable on Realization of Revenue and Number of Tax Objects Paid in Makassar City* (supervised by Arifuddin and Maat Pono)

This study aims to examine and analyze the effect of the increase in the provision of Urban and Rural Land and Building Tax (PBB P2) on UN P2 revenue realization and the percentage of the number of UN P2 objects in Makassar City. This research was motivated by the level of fiscal independence in general of local governments in Indonesia which was still low, including the government of Makassar City. This study used the population as an object. All UN P2 revenue data from 2006 to 2020 were analyzed. The data analysis technique used was simple linear regression by means of Statistical Program for Social Science (SPSS) version 26 application. The results show that the increase in UN P2 provisions has a positive effect on the realization of UN P2 revenue but it negatively affects the percentage of the number of UN P2 objects paid. This shows that the increase in UN P2 provisions is followed by an increase in the realization of UN P2 revenue, preferably an increase in UN provisions P2 lowers the percentage of the number of UN P2 objects paid. This phenomenon must be observed carefully because at some points, when the percentage of the number of UN P2 objects paid continues to decrease, it will have an impact on decreasing UN P2 revenue. Further research is needed to find the optimum point of UN P2 provisions, so that it does not have an impact on decreasing UN revenue. The results of this study can have implications on local governments, both districts and cities, to carefully consider the policies for changes in local tax provisions, especially UN P2. The right policy increases regional revenue from the UN P2. On the contrary, policies raising inappropriate provisions and without careful calculation can reduce regional revenues from the UN P2 sector.

Keywords: UN P2 provisions, percentage of number of UN P2 objects paid off, UN P2 revenue realization.



Optimized using
trial version
www.balesio.com

DAFTAR ISI

HALMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PRAKATA.....	iv
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Tinjauan Teoritis	9
2.2. Penelitian Terdahulu.....	14
BAB III KARANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS	15
3.1 Karangka Konseptual	15
3.2 Hipotesis	16
BAB IV METODE PENELITIAN	18
4.1 Rancangan Penelitian	18
4.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	18
4.3 Populasi dan Sampel	18
4.4 Sumber Data	18
4.5 Definisi Operasional Variabel Penelitian	19
4.6 Pengukuran	19
4.7 Metode Analisis Data.....	20
BAB V HASIL PENELITIAN.....	24
5.1 Deskripsi Data	24
5.2 Uji Asumsi Klasik	27
5.2.1 Uji Normalitas	27
5.2.2 Uji Linearitas	30
5.2.3 Uji Heteroskedastisitas.....	32
5.2.4 Uji Autokorelasi.....	35
5.3 Uji Hipotesis	37
BAB VI PEMBAHASAN.....	41
6.1 Kenaikan penetapan PBB P2 terhutang berpengaruh positif terhadap realisasi pendapatan PBB P2	41
6.2 Kenaikan penetapan PBB P2 Terhutang berpengaruh negatif terhadap Jumlah Objek Pajak yang Terbayar	43
JP.....	45
.....	45
.....	45
1 Penelitian.....	46
.....	46
AKA	48



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Ikhtisar IKF Pemerintah Daerah Tahun 2020	3
Tabel 1.2	Realisasi Pendapatan Kota Makassar Tahun Anggaran 2016 s.d. Tahun Anggaran 2020 dan Rasio Pendapatan Asli Daerah dari Total Pendapatan	4
Tabel 4.1.	Definisi Operasional Variabel	19
Tabel 5.1	Data PBB P2 Kota Makassar.....	25
Tabel 5.2	Statistik Deskriptif Data PBB P2 Kota Makassar.....	26
Tabel 5.3	Tabel hasil uji normalitas dengan metode uji One Sample Kolmogorov- Smirnov - Ketetapan PBB P2 Terhutang.....	28
Tabel 5.4	Tabel hasil uji normalitas dengan metode uji One Sample Kolmogorov- Smirnov - Ketetapan PBB P2 Terhutang.....	29
Tabel 5.5	Tabel hasil uji linearitas dengan menggunakan test for linearity – terhadap variabel Relaisasi Pendapatan PBB P2 dan Ketetapan PBB P2 Terhutang..	30
Tabel 5.6	Tabel hasil uji linearitas dengan menggunakan test for linearity – terhadap variabel Persentase Jumlah Objek PBB P2 Terbayar dan Ketetapan PBB P2 Terhutang.....	31
Tabel 5.7	Tabel hasil uji heteroskedastisitas glejser - Realisasi Pendapatan PBB P2 dengan Independen variable Penetapan PBB P2 Terhutang	33
Tabel 5.8	Tabel hasil uji heteroskedastisitas glejser - Jumlah Objek Pajak yang Terba- yar dengan Independen variable Penetapan PBB P2 Terhutang.....	35
Tabel 5.9	Tabel hasil uji autokorelasi dengan analisis uji Durbin Watson Realisasi Pen- dapatan PBB P2 dengan Independen variable Penetapan PBB P2 Terhu- tang	35
Tabel 5.10	Tabel hasil uji autokorelasi dengan analisis uji Durbin Watson d Realisasi Pendapatan PBB P2 dengan Independen variable Penetapan PBB P2 Terhutang.....	36
Tabel 5.11	Tabel hasil uji autokorelasi dengan analisis uji Durbin Watson jumlah objek PBB P2 Terbayar dengan Independen variable Penetapan PBB P2 Ter- hutang	36
Tabel 5.12	Tabel analysis of variance (ANOVA) Realisasi Pendapatan PBB P2 dengan Independen variable Penetapan PBB P2 Terhutang	37
Tabel 5.13	Tabel koefisien Realisasi Pendapatan PBB P2 dengan Independen variable Penetapan PBB P2 Terhutang	37
Tabel 5.14	Tabel analysis of variance (ANOVA) Persentase Jumlah Objek PBB P2 Terbayar dengan Independen variable Penetapan PBB P2 terhutang.....	38
Tabel 5.15	Tabel koefisien Realisasi Pendapatan PBB P2 dengan Independen variabel Penetapan PBB P2 Terhutang.....	39



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.2	Skema Kerangka Konseptual Penelitian	15
Gambar 5.1	Grafik Normal P-P Plot of regression standardized residual dependen variable - Ketetapan PBB P2 Terhutang 2020	28
Gambar 5.2	Grafik Normal P-P Plot of regression standardized residual dependen variable - Ketetapan PBB P2 Terhutang.....	29
Gambar 5.3	Grafik Scatter Plot hubungan antar variabel Realisasi Pendapatan PBB P2 dan Ketetapan PBB P2 Terhutang.....	31
Gambar 5.4	Grafik Scatter Plot hubungan antar variabel Persentase Objek Pajak PBB P2 terbayar dan Ketetapan PBB P2 Terhutang	32
Gambar 5.5	Grafik Scatterplot dependen variable – Realisasi Pendapatan PBB P2 dengan Independen variable Penetapan PBB P2 Terhutang	33
Gambar 5.6	Grafik Scatterplot dependen variable – Jumlah Objek Pajak yang Terbayar dengan Independen variable Penetapan PBB P2 Terhutang.....	34



BAB I.

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pengesahan Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah dan Undang Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah merupakan tonggak awal pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal di Indonesia. Kedua undang undang tersebut diterbitkan untuk mengakomodasi tuntutan daerah agar diberikan kewenangan dalam melakukan pembangunan di daerahnya sendiri. Kondisi tersebut mengharuskan pemerintah pusat menyerahkan sebagian urusan dan kewenangan pemerintahan kepada pemerintah daerah berdasarkan asas otonomi daerah. Karena dianggap masih terdapat kelemahan dalam paket undang undang tersebut, maka kedua undang undang tersebut dicabut dan digantikan dengan Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah selanjutnya digantikan dengan Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014. Undang Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah telah dicabut dan digantikan dengan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Otonomi daerah dan desentralisasi fiskal merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Konsekuensi otonomi daerah salah satunya adalah pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab yang lebih besar untuk menyediakan barang dan jasa publik



bagai fasilitas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat setempat. wab yang lebih besar tersebut tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya apabila ing dengan peningkatan kemampuan fiskal pemerintah daerah. yang memadai umber pendanaan dan dalam melaksanakan pembangunan daerah. Oleh otonomi daerah harus didukung dengan peningkatan kemampuan fiskal daerah.

Salah satu faktor yang dapat meningkatkan kemampuan fiskal daerah adalah perluasan desentralisasi fiskal. Dengan desentralisasi fiskal, kewenangan daerah dalam melakukan pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah sebagai bagian dari PAD diperkuat dan diperluas. Kewenangan pemerintah daerah melakukan pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diperkuat dengan disahkannya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut dicabut dengan terbitnya UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah tanpa mengurangi kewenangan pemerintah daerah untuk melakukan pemungutan Pajak dan Retribusi Daerah sebagaimana yang telah diatur pada undang-undang sebelumnya. Dengan pemberian kewenangan pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diharapkan terdapat peningkatan dalam kemandirian fiskal daerah.

Kemandirian fiskal sendiri merupakan indikator utama dalam mengukur kemampuan pemerintah daerah untuk membiayai sendiri kegiatan pemerintah daerah, tanpa tergantung bantuan dari luar, termasuk dari pemerintah pusat. Kemandirian fiskal daerah dapat diketahui dengan menghitung rasio antara pendapatan asli daerah terhadap total pendapatan. Oleh karena itu, revaluasi atas kemandirian fiskal daerah dipandang perlu agar kemandirian fiskal daerah dapat dipetakan untuk mengetahui kondisi kemandirian fiskal tiap-tiap daerah.

Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) telah melakukan revaluasi kemandirian fiskal sebagai bagian dari kecukupan pengungkapan informasi di Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP). Metode untuk mengukur kemandirian fiskal daerah yang digunakan oleh BPK adalah *Fiscal Autonomy Index (FAI)* atau tingkat indeks kemandirian fiskal (IKF) yang dikembangkan oleh Hunter (1977). Pengukuran kemandirian fiskal daerah akan menghasilkan nilai indeks kemandirian fiskal (IKF) yang berkisar antara 0 (semua belanja dibiayai dengan dana transfer dan tidak terdapat peranan PAD) hingga 1 (semua belanja dapat dibiayai dengan PAD dan tidak terdapat dana transfer). Dari hasil pengukuran, Pemerintah Daerah diklasifikasi dalam 4 (empat) kategori yaitu :

a. Belum mandiri untuk Pemerintah Daerah dengan IFK dibawah 0,25;



b. Mandiri untuk Pemerintah Daerah dengan IFK 0,25 sampai dengan kurang dari 0,50

c. Mandiri untuk Pemerintah Daerah dengan IFK 0,50 sampai dengan kurang dari 0,75;

d. Mandiri untuk Pemerintah Daerah dengan IFK 0,75 sampai 1,00

Hasil Reviu yang dimuat dalam Laporan Hasil Reviu atas Kemandirian Fiskal Pemerintah Daerah Tahun 2020, nomor 26f/LHP/XV/05/2021, tanggal 31 Mei 2021 mengungkapkan bahwa dari 503 Pemerintah Daerah yang direviu (tidak 39 Pemerintah Daerah yang tidak direviu karena data laporan keuangan belum disusun) 443 atau 88,07% Pemerintah Daerah yang dikategorikan belum mandiri sesuai yang disajikan pada tabel 1.1 berikut ini.

Tabel 1.1 Ikhtisar IKF Pemerintah Daerah Tahun 2020

NO	Kategori IKF	Pemerintah Provinsi	Pemerintah Kabupaten	Pemerintah Kota	Jumlah	Persentase
1	Belum Mandiri	10	369	64	443	88,07
2	Menuju Mandiri	16	8	26	50	9,94%
3	Mandiri	7	1	2	10	1,99%
4	Sangat Mandiri	0	0	0	0	0,00%
	Total	33	378	92	503	100,00%

Dalam laporan reviu tersebut, lebih lanjut mengungkapkan antara lain bahwa untuk tahun 2020 tidak terdapat Pemerintah Daerah yang sangat mandiri di Indonesia. Kabupaten Badung yang selama kurun 2013 sampai dengan 2019 menjadi satu-satunya yang dikategorikan sangat mandiri mengalami penurunan kategori menjadi mandiri karena Pandemi COVID-19.

Fenomena tingkat kemandirian fiskal Pemerintah Daerah yang masih rendah, juga dialami oleh Pemerintah Kota Makassar (kategori belum mandiri). Sebagaimana dijelaskan diatas, kemandirian fiskal daerah dapat diketahui dengan menghitung rasio antara pendapatan asli daerah terhadap total pendapatan. Berdasarkan Laporan Keuangan Pemerintah Kota Makassar, selama lima tahun terakhir yaitu tahun 2016 sampai dengan 2020, rasio pendapatan asli daerah terhadap total pendapatan berada pada kisaran 27,40% sampai dengan 39,14% atau rata-rata 33,81% dengan rincian pada tabel 1.2 dibawah ini.



Tabel 1.2 Realisasi Pendapatan Kota Makassar Tahun Anggaran 2016 s.d. Tahun Anggaran 2020 dan Rasio Pendapatan Asli Daerah dari Total Pendapatan

Nomor	Tahun Anggaran	Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Pendapatan Transfer	Lain-Lain Pendapatan yang Sah	Total Pendapatan	Persentase PAD dari Total Pendapatan
1	2016	971.859.753.605,76	2.297.233.449.093,30	277.556.952.746,00	3.546.650.155.445,06	27,40%
2	2017	1.337.231.094.232,10	2.047.105.605.669,00	32.018.518.800,00	3.416.355.218.701,10	39,14%
3	2018	1.185.453.010.989,65	2.098.135.622.513,00	144.891.095.660,00	3.428.479.729.162,65	34,58%
4	2019	1.303.316.337.553,94	2.212.978.024.448,97	150.065.628.152,00	3.666.359.990.154,91	35,55%
5	2020	1.078.328.561.269,15	2.053.495.450.619,13	191.838.274.714,00	3.323.662.286.602,28	32,44%
	Jumlah	5.876.188.757.650,60	10.708.948.152.343,40	796.370.470.072,00	17.381.507.380.066,00	33,81%

Sumber : Laporan Keuangan Pemerintah Kota Makassar Tahun 2016 sampai dengan 2020

Untuk meningkatkan indeks kemandirian fiskal daerah, Pemerintah Kota Makassar berupaya meningkatkan pendapatan asli daerah pada sektor pajak daerah. Salah satu kebijakan yang ditempuh adalah mengganti Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah dengan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah.

Dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah pada dasarnya tidak terjadi perubahan yang terlalu signifikan kecuali aturan terkait tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2). Pada Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, tarif PBB P2 dibagi menjadi enam kelompok yaitu :

1. Untuk nilai jual objek pajak (NJOP) kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen);
2. Untuk NJOP Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau lebih ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen)



4. Dalam hal pemanfaatan bumi dan bangunan dapat menimbulkan gangguan lingkungan untuk NJOP Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau lebih ditetapkan sebesar 0,3% (nol koma tiga persen)
5. Dalam hal pemanfaatan bumi dan bangunan dapat ramah lingkungan dan atau bangunan atau lingkungan cagar budaya untuk nilai jual objek pajak NJOP kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,05% (nol koma nol persen);
6. Dalam hal pemanfaatan bumi dan bangunan dapat ramah lingkungan dan atau bangunan atau lingkungan cagar budaya untuk NJOP Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau lebih ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen)

Dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah, tarif PBB P2 menggunakan tarif progresif dengan ketentuan berikut ini :

1. Untuk NJOP kurang dari Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditetapkan sebesar 0,04% (nol koma nol empat persen);
2. Untuk tambahan NJOP diatas Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,08% (nol koma nol delapan persen);
3. Untuk tambahan NJOP diatas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,12% (nol koma dua belas persen); dan
4. Untuk tambahan NJOP diatas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,14% (nol koma empat belas persen).

Apabila dibandingkan tarif yang digunakan pada kedua peraturan daerah tersebut, maka pemberlakuan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah akan mengurangi ketetapan PBB P2 terhutang kepada wajib pajak karena tarif yang ditetapkan mengalami penurunan kurang lebih 50% dibanding tarif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah sebelumnya. Namun dalam kenyataannya keketapan PBB P2 terhutang mengalami kenaikan kurang lebih 100% karena Keputusan Walikota Makassar Nomor : 1008/982/Kep/II/2015 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai



Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di kota Makassar yang diterbitkan tahun 2015 akan NJOP kurang lebih 300 % (tiga ratus persen) mulai diberlakukan.

berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Onasis (2017), yang berjudul Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota

Makassar”, disebutkan bahwa kebijakan kenaikan NJOP tersebut dikeluhkan oleh masyarakat Kota Makassar sehingga Sekretariat DPRD Kota Makassar banyak menerima pengaduan tentang kebijakan tersebut.

Berdasarkan penjelasan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian pada kantor Dinas Pendapatan Kota Makassar dengan judul : **“Analisis Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhutang Terhadap Realisasi Pendapatan dan Jumlah Objek Pajak Terbayar di Kota Makassar”**.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Apakah penetapan PBB P2 terhutang berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap realisasi penerimaan PBB P2 di Kota Makassar;
2. Apakah penetapan PBB P2 terhutang berpengaruh secara signifikan dan positif jumlah objek pajak yang terbayar di Kota Makassar.

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai

1. Pengaruh penetapan PBB P2 terhutang terhadap realisasi penerimaan PBB P2 di Kota Makassar;
2. Pengaruh penetapan PBB P2 terhutang terhadap persentase jumlah objek pajak yang terbayar di Kota Makassar.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Hasil dari penelitian mengenai mengenai Analisis Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhutang Terhadap Realisasi Pendapatan dan Jumlah Objek Pajak Terbayar di Kota Makassar ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain :

1. Manfaat akademis



in ini diharapkan dapat menambah pengetahuan, gambaran, dan bukti-bukti ai pengaruh kenaikan ketetapan PBB terhadap realisasi pendapatan daerah lah objek pajak yang terbayar . Selain itu, penelitian ini dapat menjadi referensi

bagi para peneliti yang melaksanakan penelitian-penelitian sejenis dan penelitian-penelitian lanjutan.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan masukan bagi pengambilan kebijakan dalam lingkungan pemerintah daerah terkait dampak perubahan ketetapan pajak daerah khususnya PBB P2 sehingga lebih hati-hati dalam membuat keputusan.

3. Manfaat Peneliti

Peneliti untuk menambah pengetahuan dan wawasan peneliti sehubungan dengan dampak perubahan ketetapan pajak khususnya PBB P2.

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penelitian ini, sistematika penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Bab I: Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pemikiran, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

2. Bab II: Tinjauan Pustaka

Bab ini merupakan uraian tinjauan pustaka yang di dalamnya mengemukakan hal-hal yang berkaitan dengan telaah teori, kerangka pemikiran teoritis dan pengembangan hipotesis penelitian.

3. Bab III: Metode Penelitian

Bab ini berisi uraian tentang metode penelitian yang berisikan rincian mengenai populasi, sampel, metode pengumpulan data, jenis dan sumber data, definisi operasional dan pengukuran variabel, serta metode analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini.

4. Bab IV: Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum lokasi penelitian, fungsi dan tugas serta organisasi.



5. Bab V: Hasil Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian mengenai Analisis Kenaikan Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Realisasi Pendapatan dan Jumlah Objek Pajak Terbayar di Kota Makassar. Hasil penelitian mengungkapkan hasil pengujian data berdasarkan uji asumsi klasik terhadap data yang digunakan dan hasil pengujian hipotesis.

6. Bab VI : Pembahasan

Bab VI membahas mengenai hasil pengujian hipotesis dikaitkan dengan teori-teori yang melandasi dan rasionalitas dari hasil pengujian hipotesis serta hubungannya dengan riset-riset terdahulu tentang pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2).

7. Bab VII: Penutup

Bab terakhir ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan dan saran-saran yang berhubungan dengan penelitian serupa di masa yang akan datang.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 TINJAUAN TEORITIS

2.1.1 Teori Daya Pikul

Teori ini mengemukakan bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kekuatan membayar dari wajib pajak (individu-individu) jadi tekanan semua pajak-pajak harus sesuai dengan daya pikul wajib pajak dengan memperhatikan pada besarnya penghasilan dan kekayaannya, juga pengeluaran belanja si wajib pajak tersebut. Menurut Prof. W. J. De Langen daya pikul adalah besarnya kekuatan seseorang untuk dapat mencapai pemuasan kebutuhan setinggi-tingginya, setelah dikurangi dengan yang mutlak pada kebutuhan primer (biaya hidup yang sangat mendasar). Kekuatan untuk menyerahkan uang kepada negara (pajak) barulah ada, jika kebutuhan primer untuk hidup telah tersedia. Hak manusia pertama adalah hak untuk hidup maka sebagai analisis yang pertama adalah minuman kehidupan.

Menurut Mr. A.J. Cohen Stuart Daya pikul diumpamakan sebuah jembatan. Yang pertama-tama harus dapat menukul bobotnya sendiri sebelum dicoba untuk dibebani dengan beban yang lain. Beliau menyerahkan bahwa yang sangat diperlukan dalam kehidupan tidak dimasukkan ke dalam jaya pikul. Kekuatan untuk menyerahkan uang kepada negara barulah ada jika kebutuhan-kebutuhan primer untuk hidup sudah tersedia. Kelemahan dari teori ini adalah sulitnya menentukan secara tepat daya pikul seseorang, karena akan berbeda dan selalu berubah-ubah. Teori daya pikul ini ditetapkan dalam pajak penghasilan, dimana wajib pajak baru dikenakan pajak penghasilan bila diperoleh penghasilan melebihi penghasilan tidak kena pajak (PTKP).

Teori daya pikul ini umumnya digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan regulasi terkait perpajakan Pemerintah Kota Makassar dalam menetapkan kebijakan terkait PBB P2 seharusnya mempertimbangkan kemampuan masyarakat untuk melakukan pembayaran.

2.1.2 Teori Kewajiban Mutlak Pajak Atau Teori Bakti

Teori sudah di dasari paham organisasi negara (organische staatsleer) yang n bahwa negara sebagai organisasi mempunyai tugas untuk jarakan kepentingan umum . Negara harus mengambil tindakan atau keputusan rkan termasuk keputusan dibidang pajak. Dengan sifat seperti itu maka negara



mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak dan rakyat harus membayar pajak sebagai tanda baktinya.

Menurut teori ini berdasarkan pajak terletak pada hubungan antara rakyat dengan negara dimana negara berhak memungut pajak dan rakyat mewajibkannya membayar pajak. Kelemahan dari teori adalah negara bisa menjadi otoriter sehingga mengabaikan aspek keadilan dalam pemungutan pajak.

2.1.3 Teori daya beli

Teori ini adalah teori modern, teori ini tidak mempersoalkan asal mulanya negara memungut pajak melainkan banyak melihat pada efeknya” dan memandang efek yang lain itu sebagai dasar keadilannya. Menurut teori ini maka fungsi pemungutan pajak jika dipandang sebagai gejala dalam masyarakat, dapat disamakan dengan “pompa” yaitu mengambil daya beli dari rumah tangga masyarakat dan untuk membawanya ke arah tertentu. Teori ini mengajarkan. Bahwa menyelenggarakan kepentingan masyarakat inilah yang dapat dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bukan kepentingan individu, pun bukan kepentingan negara melainkan kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya itu.

2.1.4 Teori Kurva Laffer

Teori ini diungkapkan oleh Arthur Laffer pada tahun 1974, seorang ahli ekonomi yang pada saat itu menjabat sebagai penasihat ekonomi presiden Amerika Serikat Ronald Reagan. Teori Kurva Laffer menyatakan hubungan antara perubahan tarif pajak dengan jumlah penerimaan pajak. Teori ini bisa dijelaskan dimulai dengan titik ekstrim tarif 0 atau 100. Maka secara logika sederhana dapat dimengerti bahwa pada tarif 0 maka pendapatan penerimaan pajak akan 0. Pada tarif 100 maka secara rasional, akan memberikan disinsentif kepada pembayar pajak untuk tidak bekerja, karena seberapa pun hasilnya akan digunakan semuanya untuk membayar pajak. Akibatnya pendapatan penerimaan pajak juga nol. Dengan asumsi tarif pajak ditingkatkan antara 0 - 100 maka pendapatan penerimaan pajak akan mengalami peningkatan sampai pada titik tertentu terus kembali ke titik 0. Sesuai dengan konsepsi Kurva Laffer, pengaruh perubahan tarif pajak penerimaan pajak dapat dibedakan: 1. Prohibited Area Dalam prohibited area tarif pajak akan berbanding terbalik dengan penerimaan pajak dalam arti tarif pajak akan menyebabkan kenaikan penerimaan pajak dan sebaliknya



kenaikan tarif pajak akan menyebabkan turunnya penerimaan pajak. 2. Non Prohibited Area Di luar Prohibited Area, perubahan tarif pajak akan berbanding lurus dengan penerimaan pajak dalam arti penurunan tarif pajak akan menyebabkan turunnya penerimaan pajak dan sebaliknya kenaikan tarif pajak akan menyebabkan naiknya penerimaan tarif pajak. Menurut Tursilo 2007, perubahan tarif pajak bagi badan hukum juga akan mempengaruhi terhadap laba setelah pajak. Ada tiga pilihan dalam penggunaan laba setelah pajak ini. Pertama, laba setelah pajak dipakai untuk modal usaha lagi yang pada akhirnya akan mempengaruhi konsumsi nasional dan bermuara pada perubahan pendapatan nasional. Kedua, laba setelah pajak digunakan untuk investasi yang pada akhirnya juga bermuara pada perubahan pendapatan nasional. Ketiga, laba setelah pajak dibagikan dalam bentuk deviden yang akan menambah disposable income masyarakat penerimaan deviden orang pribadi ataupun menambah modal perusahaan penerima deviden adalah badan hukum.

2.1.5 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2)

a. Pengertian PBB P2

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 menurut Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pajak ini pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat terhadap



an yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan dalam hal ini dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, sedangkan kawasan perkotaan dan perdesaan pemungutannya dilakukan oleh pemerintah

b. Subjek PBB P2

Subjek PBB P2 adalah orang atau Badan yang dapat dikenakan pajak, dan secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

c. Objek PBB P2

Objek PBB P2 adalah bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Sedangkan bangunan yang juga dijadikan objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Selanjutnya penjelasan bangunan yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

- 1) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks suatu bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain- lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- 2) Jalan TOL;
- 3) Kolam renang;
- 4) Pagar mewah;
- 5) Tempat olahraga;
- 6) Galangan kapal;
- 7) Dermaga;
- 8) Taman mewah;
- 9) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas;
- 10) Pipa minyak;
- 11) Fasilitas lain yang memberi manfaat



Pengenaan PBB P2

pengenaan PPB P2 adalah nilai jual objek pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh
i Daerah. NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli
erjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP

ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

e. Tarif PBB P2

Menurut UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, tarif PBB P2 ditetapkan paling tinggi 0,3% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sedangkan berdasarkan UU No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, tarif PBB P2 ditetapkan paling tinggi 0,5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) . Dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah yang masih mengacu pada UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, tarif PBB P2 menggunakan tarif progresif dengan ketentuan berikut ini :

- 1) Untuk NJOP kurang dari Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditetapkan sebesar 0,04% (nol koma nol empat persen);
- 2) Untuk tambahan NJOP diatas Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,08% (nol koma nol delapan persen);
- 3) Untuk tambahan NJOP diatas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,12% (nol koma dua belas persen); dan
- 4) Untuk tambahan NJOP diatas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,14% (nol koma empat belas persen).

f. Ketetapan PBB P2 Tehutang

Ketetapan PBB P2 merupakan hasil perhitungan PBB P2 terhutang yang harus dibayar oleh wajib PBB P2. Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena

Dalam UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 untuk setiap objek pajak.



2.2 PENELITIAN TERDAHULU

Terdapat beberapa penelitian sebelumnya terkait dengan penelitian ini diantaranya :

- a. Penelitian Onasis (2017) yang tentang faktor-faktor yang menjadi dasar penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) PBB P2 di Kota Makassar dan kendala penerapannya. Penelitian ini menunjukkan bahwa salah satu kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Makassar adalah banyaknya keberatan terhadap kenaikan NJOP yang berdampak pada kenaikan ketetapan PBB P2.
- b. Penelitian Budi Setiawan, M Rochmadi, dan Arman Delis (2017) tentang analisis penerimaan PBB P2 serta pengaruhnya terhadap pendapatan daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Jambi. Penelitian ini mengungkapkan bahwa Investasi dan ketaatan wajib pajak berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB-P2.
- c. Penelitian Aulia Fitri Rahdania, Budi Ispriyarso, dan F. C. Susila Adiyanta (2017) tentang peranan PBB P2 dalam peningkatan PAD Kota Tangerang. Penelitian ini mengungkapkan bahwa PBB P2 menjadi kontributor terbesar kedua untuk PAD setelah BPHTB

