

SKRIPSI

ANALISIS POTENSI DAN EFEKTIVITAS PBB-P2 DAN BPHTB SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP PENERIMAAN PAD DI KABUPATEN LUWU UTARA

RIFKI KURNIAWAN



**DEPARTEMEN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

SKRIPSI

ANALISIS POTENSI DAN EFEKTIVITAS PBB-P2 DAN BPHTB SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP PENERIMAAN PAD DI KABUPATEN LUWU UTARA

sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi

disusun dan diajukan oleh

**RIFKI KURNIAWAN
A031171302**



kepada

**DEPARTEMEN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

SKRIPSI

ANALISIS POTENSI DAN EFEKTIVITAS PBB-P2 DAN BPHTB SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP PENERIMAAN PAD DI KABUPATEN LUWU UTARA

disusun dan diajukan oleh

RIFKI KURNIAWAN
A031171302

telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Makassar, 14 Oktober 2022

Pembimbing I



Dr. Darmawati, S.E., M.Si., Ak., CA., AseanCPA
NIP 19670518 199802 2 001

Pembimbing II



Asharin Juwita Purisamya, S.E., M.Sc
NIP 19910904 201904 4 001



Ketua Departemen Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin
Dr. H. Syarifuddin Rasyid, S.E., M.Si
NIP 19650307 199403 1 003

SKRIPSI

ANALISIS POTENSI DAN EFEKTIVITAS PBB-P2 DAN BPHTB SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP PENERIMAAN PAD DI KABUPATEN LUWU UTARA

disusun dan diajukan oleh

RIFKI KURNIAWAN
A031171302

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi
pada tanggal **12 Januari 2023** dan
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,
Panitia penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Dr. Darmawati, SE., M.Si., Ak., CA., AseanCPA	Ketua	1..... 
2.	Asharin Juwita Purisamy, S.E., M.Sc	Sekretaris	2..... 
3.	Dr. Yohanis Rura, S.E., Ak., M.SA, CA	Anggota	3..... 
4.	Drs. Haerial, Ak., M.Si, CA	Anggota	4..... 



Dr. H. Syarifuddin Rasyid, S.E., M.Si
NIP 19650307 199403 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

nama : Rifki Kurniawan
NIM : A031171302
departemen/program studi : AKUNTANSI

dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul

ANALISIS POTENSI DAN EFEKTIVITAS PBB-P2 DAN BPHTB SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP PENERIMAAN PAD DI KABUPATEN LUWU UTARA

adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Makassar, 14 Oktober 2022

Yang membuat pernyataan,



Rifki Kurniawan

PRAKATA

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta' ala, atas berkah rahmat dan hidayahnya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul "Analisis Potensi dan Efektivitas PBB-P2 dan BPHTB serta Kontribusinya terhadap Penerimaan PAD di Kabupaten Luwu Utara". Tujuan penelitian skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat kelulusan pada Pendidikan Strata Satu (S1) di Departemen Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka dari itu peneliti mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Terselesaikannya skripsi ini tak lepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan segala macam bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung demi penyusunan skripsi ini hingga selesai, terutama kepada:

1. Allah Subhanahu Wa Ta' ala, berkat rahmat, karunia, dan hidayahnya lah yang memudahkan dan memberikan arah dalam kelancaran segala urusan dalam hal ini skripsi bagi peneliti.
2. Keluarga serta orang tua tercinta Ibu Sitti Asia dan Bapak Bashasil yang tiada hentinya memberikan doa, dukungan, serta kasih sayang dalam segala bentuk, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. Dosen pembimbing Ibu Dr. Darmawati, SE., M.Si., Ak., CA., AseanCPA selaku dosen pembimbing I dan Ibu Asharin Juwita Purisamya, S.E., M.Sc selaku dosen bimbingan II yang membantu dalam mengarahkan

serta membantu dalam menjawab permasalahan mengenai penelitian kali ini.

4. Dosen penguji Bapak Dr. Yohanis Rura, S.E., Ak., M.SA, CA selaku dosen penguji I dan Bapak Drs. Haerial, Ak., M.Si, CA selaku dosen penguji II yang memberikan saran dan kritik yang membangun demi menghasilkan skripsi yang baik dan benar.
5. Susti Krisdayanti Anisa Lestaria yang selalu memberikan dukungan, bantuan, menjadi wadah berkeluh kesah terbaik bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Muh. Faathir Haq selaku kakak tingkat di UKM Bulutangkis UNHAS dan sekaligus sahabat yang selalu memberi hiburan dan dukungan kepada peneliti.
7. Sahabat para anggota “Cing-Cing” dan “Waktunya Naik Kelas” yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam mengatasi rasa penat dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan skripsi ini. Peneliti berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan menjadi bahan masukan dalam dunia pendidikan.

Makassar, 14 Oktober 2022



Peneliti

ABSTRAK

ANALISIS POTENSI DAN EFEKTIVITAS PBB-P2 DAN BPHTB SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP PENERIMAAN PAD DI KABUPATEN LUWU UTARA

Analysis Potential and Effectiveness of PBB-P2 and BPHTB and Their Contribution to PAD in North Luwu Regency

Rifki Kurniawan
Darmawati
Asharin Juwita Purisamya

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis potensi dan efektivitas pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta kontribusinya terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Luwu Utara. Data penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari Kantor Gabungan Dinas Kabupaten Luwu Utara. Metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa potensi PBB-P2 tahun 2019 sebesar Rp17.231.768.087 dan tahun 2020 sebesar Rp17.253.616.866, itu menyatakan efektivitasnya tidak efektif dengan tingkat realisasi 40,62% dan 39,01%. Untuk kontribusi terhadap PAD berada pada kriteria sangat kurang dengan nilai 5,4% dan 6,2%. Sedangkan potensi BPHTB tahun 2020 sebesar Rp23.333.096.239 yang menyatakan efektivitasnya tidak efektif dengan tingkat realisasi 5,73%. Untuk kontribusi terhadap PAD berada pada kriteria sangat kurang dengan nilai 1,22% di tahun 2019 dan 1,24% di tahun 2020.

Kata Kunci : Potensi, Efektivitas, Kontribusi, PBB-P2, BPHTB, PAD

This study aims to examine and analyze the potential and effectiveness of land and building tax of the rural and urban areas (PBB-P2) and acquisition duty of right on land and building (BPHTB) and their contribution to Regional Original Revenue (PAD) in North Luwu Regency. The data in this study are secondary data which were obtained from the Joint Office of the North Luwu Regency. The data analysis method used is descriptive quantitative. The result shows that the potential of PBB-P2 in 2019 and 2020 are Rp17,231,768,087 and Rp17,253,616,866 respectively, it indicates that the effectiveness are not effective with the expected realization rate by 40.62% and 39.01%. For the contribution to PAD are in the very low criteria with a value rate by 5.4% and 6.2%. While the potential of BPHTB in 2020 is Rp23,333,096,239, it indicates that the effectiveness is not effective with the expected realization rate by 5.73%. For the contribution to PAD are in the very low criteria with a value rate by 1.22% in 2019 and 1.24% in 2020.

Key Words: Potential, Effectivity, Contribution, PBB-P2, BPHTB, PAD

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PRAKATA	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Kegunaan Penelitian.....	10
1.4.1 Kegunaan Teoretis	10
1.4.2 Kegunaan Praktis	10
1.4.3 Kegunaan Kebijakan	10
1.5 Sistematika Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Tinjauan Teori dan Konsep.....	12
2.1.1 Teori Penetapan Tujuan (<i>Goal Setting Theory</i>)	12
2.1.2 Teori Bakti	13
2.1.3 Pengertian Potensi	13
2.1.4 Pengertian Efektivitas.....	14
2.1.5 Pengertian Kontribusi	15
2.1.6 Pendapatan Asli Daerah.....	15
2.1.6.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah	15
2.1.6.2 Sumber Pendapatan Asli Daerah.....	16
2.1.7 Pajak Daerah.....	17
2.1.7.1 Pengertian Pajak Daerah	17
2.1.7.2 Kriteria Pajak Daerah	17
2.1.7.3 Jenis-jenis Pajak Daerah.....	19
2.1.8 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	19
2.1.8.1 Subjek dan Objek PBB-P2	21
2.1.9 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	22
2.1.9.1 Subjek dan Objek BPHTB	23

2.2 Tinjauan Empirik	24
2.3 Kerangka Pemikiran	26
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1 Rancangan Penelitian.....	27
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian.....	27
3.3 Jenis dan Sumber Data	27
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	28
3.5 Instrumen Penelitian	28
3.6 Teknik Analisis Data	28
3.6.1 Analisis Potensi PBB-P2.....	29
3.6.2 Analisis Potensi BPHTB	30
3.6.3 Analisis Efektivitas	31
3.6.4 Analisis Kontribusi	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
4.1 Deskripsi Data	34
4.2 Hasil Penelitian	35
4.2.1 Perhitungan Analisis Potensi PBB-P2	35
4.2.2 Perhitungan Analisis Potensi BPHTB	48
4.2.3 Perhitungan Analisis Efektivitas.....	50
4.2.4 Perhitungan Analisis Kontribusi	53
BAB V PENUTUP	55
5.1 Kesimpulan.....	55
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	57
5.3 Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN	63

DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
1.1	Data target dan realisasi komponen Pajak Daerah Kabupaten Luwu Utara 2019-2020.....	4
3.1	Interpretasi Nilai Efektivitas	32
3.2	Klasifikasi Kriteria Kontribusi	33
4.1	Tabel Pendapatan Asli Daerah Luwu Utara.....	34
4.2	Tabel Pajak Daerah, PBB-P2, dan BPHTB Luwu Utara	34
4.3	Tabel Total Luas Wilayah dan Luas WPP per Kecamatan	36
4.4	Tabel NJOP Bumi per Kecamatan.....	37
4.5	Tabel NJOP Bumi.....	38
4.6	Tabel NJOP Bangunan per Kecamatan.....	39
4.7	Tabel NJOP Bangunan tahun 2019.....	40
4.8	Tabel NJOP Bangunan tahun 2020.....	41
4.9	Tabel NJOP 2019.....	42
4.10	Tabel NJOP 2020.....	43
4.11	Tabel NJOPTKP 2019	44
4.12	Tabel NJOPTKP 2020	44
4.13	Tabel NJOPKP 2019	45
4.14	Tabel NJOPKP 2020	46
4.15	Tabel Potensi PBB – P2 tahun 2019	47
4.16	Tabel Potensi PBB – P2 tahun 2020	48
4.17	Tabel Perhitungan NPOP KP	49
4.18	Tabel Perhitungan Potensi BPHTB.....	50

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	26

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran		Halaman
1	Biodata	67
2	Peta Teori.....	68
3	Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Luwu Utara Nomor 01 tahun 2011	83
4	Luas Daerah tiap Kecamatan di Kabupaten Luwu Utara.....	92
5	SPPT Kabupaten Luwu Utara	94

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Otonomi daerah telah berlaku sejak tahun 1999, setiap daerah memiliki hak, wewenang dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus perekonomian rumah tangganya sendiri sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Dalam hal ini, hak dan wewenang yang diberikan dalam pengelolaan kekayaan alam dan ekonominya sendiri, meminimalkan ketergantungan pada dukungan pemerintah pusat, sehingga Pendapatan Asli Daerah (PAD) harus menjadi sumber utama yang didukung oleh kebijaksanaan perimbangan keuangan pusat dan daerah sebagai prasyarat dasar dalam sistem pemerintahan negara.

Salah satu otonom yang diberikan pemerintah pusat terhadap daerah adalah sektor pajak, di mana sektor pajak adalah salah satu sumber penerimaan yang cukup besar dalam penerimaan negara. Pembiayaan pembangunan yang berasal dari penerimaan negara diperlukan untuk merealisasikan peningkatan kesejahteraan rakyat baik material maupun spiritual yang merupakan salah satu upaya pemerintah Indonesia yang berlangsung terus menerus dalam pembangunan nasional (Sukur, 2015:2).

Pajak memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, terutama bagi pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber penerimaan negara untuk membiayai seluruh pengeluaran, termasuk pengeluaran pembangunan. Pajak dibagi menjadi pajak pusat dan pajak daerah

berdasarkan kewenangan pemungutnya. Pajak pusat adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dengan ketentuan bahwa dana yang diperoleh digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin negara dan pembangunan yang termasuk dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Sedangkan pajak daerah diselenggarakan oleh pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten atau kota, dengan ketentuan bahwa hasil yang digunakan untuk mendanai pemerintah daerah diakumulasikan dalam PAD dan dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) (Nasiha, 2017).

Pemerintah daerah harus mengusahakan sendiri keuangan daerah yang tercatat dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dari waktu ke waktu, karena pemerintah daerah juga dituntut untuk berperan aktif dalam proses pembangunan nasional. Demikian pula pajak merupakan bukti nyata peran aktif masyarakat dalam membiayai roda pemerintahan dan pembangunan daerah. Hal ini dikarenakan kewajiban membayar pajak diatur dalam Pasal 23A UUD 1945, yaitu pajak dan pungutan-pungutan lain yang bersifat memaksa untuk kepentingan negara sebagaimana diatur dalam undang-undang. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kewajiban perpajakan warga negara Indonesia merupakan bentuk ketaatan terhadap hukum yang berlaku.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, terdapat beberapa jenis pajak yang dipungut kepada masyarakat, diantaranya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemberlakuan undang-undang ini menjadikan PBB-P2 dan BPHTB sebagai sumber penerimaan PAD yang potensial bagi masing-masing daerah. Oleh karena itu, seluruh

kewenangan dalam kegiatan termasuk proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, penagihan/pemungutan dan pelayanan terkait PBB-P2 dan BPHTB berada di bawah pemerintah daerah.

Sektor pajak merupakan sumber PAD yang turut mengambil andil terhadap penerimaan di Kabupaten Luwu Utara. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ditetapkan sebagai salah satu jenis pajak daerah.

Penelitian ini didasarkan pada teori penetapan tujuan (*goal setting theory*) dan teori bakti. Teori penetapan tujuan menjelaskan mengenai penetapan sasaran/target yang akan dicapai. Menggunakan konsep penetapan tujuan memberikan kejelasan terhadap tujuan sehingga sasaran yang diharapkan dapat terealisasikan (Birnberg dalam Mahennoko, 2011), dan teori bakti mendasarkan pada paham yang mengajarkan bahwa karena sifat negara sebagai suatu perkumpulan dari individu-individu maka timbul hak mutlak negara untuk memungut pajak.

Berikut ini adalah gambaran mengenai target, realisasi dan keberadaan PBB-P2 dan BPHTB dibandingkan dengan jenis pajak lainnya di Kabupaten Luwu Utara Tahun Anggaran 2019-2020.

Tabel 1.1 Data target dan realisasi komponen Pajak Daerah Kabupaten Luwu Utara 2019-2020

Jenis Pajak	2019			2020		
	Target (Rupiah)	Realisasi (Rupiah)	%	Target (Rupiah)	Realisasi (Rupiah)	%
Pajak Hotel	287.545.200	146.895.338	51,1%	192.500.000	92.042.293	47,8%
Pajak Restoran	2.060.774.800	1.972.739.358	95,7%	2.316.070.000	1.452.734.704	62,7%
Pajak Hiburan	16.540.000	17.398.000	105,2%	8.020.000	7.410.000	92,4%
Pajak Reklame	298.000.000	358.416.213	120,3%	410.000.000	312.924.925	76,3%
Pajak Penerangan Jalan	9.965.407.191	8.733.837.410	87,6%	9.090.000.000	8.802.366.023	96,8%
Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan	7.000.000.000	3.462.361.000	49,5%	9.000.000.000	3.225.544.000	35,8%
Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	8.002.409.945	6.999.249.243	87,5%	6.600.073.750	6.730.974.026	102,0%
Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan	1.300.000.000	1.573.905.389	121,1%	1.200.000.000	1.336.975.074	111,4%
Total	28.930.677.136	23.264.801.951	80,4%	28.816.663.750	21.960.971.045	76,2%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Luwu Utara (data diolah)

Dari data tersebut didapatkan gambaran mengenai penerimaan pajak daerah dari tahun 2019 sampai tahun 2020, terkhusus untuk realisasi PBB-P2 mengalami kenaikan dan BPHTB mengalami penurunan. Pada tahun 2019 realisasi PBB-P2 tidak mencapai target dan hanya menerima sebesar Rp. 6.999.249.243 dari total target Rp. 8.002.409.945 atau sebesar 87,5% selanjutnya pada tahun 2020 realisasi PBB-P2 melebihi target yang ditetapkan dan menerima sebesar Rp. 6.730.974.026 dari total target Rp. 6.600.073.750 atau sebesar 102%. Namun meskipun PBB-P2 mengalami naik-turun dalam penerimaannya, apabila dibandingkan dengan pajak secara keseluruhan maka dapat dilihat bahwa penerimaan PBB-P2 merupakan penyumbang terbesar kedua terhadap pajak daerah setelah pajak penerangan jalan. Realisasi BPHTB pada tahun 2019 melebihi target dan menerima Rp. 1.573.905.389 dari total target Rp. 1.300.000.000 atau sebesar 121,1% dan pada tahun 2020 realisasi BPHTB sebesar Rp. 1.336.975.074 dari total target Rp. 1.200.000.000 atau sebesar 111,4%. Penentuan target suatu pajak daerah didasari oleh potensi dari tahun sebelumnya sebagai faktor perhitungan target tahun berikutnya. Potensi menurut Yunarti (2016) merupakan sesuatu yang sudah ada dan diperlukan optimalisasi untuk mendapatkannya. Oleh karena itu, perlu dilakukan perhitungan mengenai seberapa besar potensi yang dapat digali dan dikembangkan. Dalam penelitian ini, perhitungan potensi diperlukan agar target penerimaan PBB-P2 dan BPHTB dapat ditentukan dengan tepat, sehingga pemerintah Kabupaten Luwu Utara dapat merealisasikan target penerimaan PBB-P2 dan BPHTB secara maksimal.

Menurut Kepala Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) yang selanjutnya disebut Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Luwu Utara Bapak Ir. Baharuddin Nurdin, M.M “tingkat kontribusi dan

efektivitas dari seluruh aspek pajak daerah terhadap PAD tidak pernah ditentukan maupun dipublikasikan oleh BPKPD Kabupaten Luwu Utara". Sementara itu, "PBB-P2 merupakan salah satu sektor penyumbang PAD yang cukup besar. Peningkatan penerimaan PBB-P2 bergantung pada tingkat efektivitas penerimaannya" ucap Eka Rusli, S.Sos selaku Pelaksana Tugas Kepala BPKPD Luwu Utara tahun 2020 (Masjistos, 2020), yang mana Halim (2008) mendefinisikan efektivitas sebagai penggambaran kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan PAD yang direncanakan dibandingkan dengan target yang ditetapkan berdasarkan potensi riil suatu daerah.

Menurut Hatta (2015), kontribusi merupakan sesuatu yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain untuk tujuan biaya, atau kerugian tertentu atau bersama. Dalam penelitian ini, kontribusi dapat disimpulkan sebagai sumbangan yang diberikan oleh pendapatan PBB-P2 dan BPHTB terhadap besarnya penerimaan PAD yang diperoleh oleh Kabupaten Luwu Utara yang digunakan untuk mengukur sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD.

Hasil penelitian Fitra (2017) di Kota Dumai, Provinsi Riau menemukan Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD tahun 2013 dan 2014 berada pada 16,85% hingga 18,77% yang dapat terbilang masih cukup kecil. Kemudian Kumoro (2017) di Kota Yogyakarta memaparkan bahwa Potensi pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan di kota Yogyakarta tahun 2015 adalah sebesar Rp. 202.583.039.973, apabila dibandingkan dengan target penerimaan PBB-P2 Kota Yogyakarta tahun 2015 adalah sebesar Rp. 50.000.000.000, maka persentase potensi yang diterapkan hanya sebesar 24,68%, dan jika potensi penerimaan PBB-P2 di Kota Yogyakarta pada tahun 2015 dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Yogyakarta tahun

2015 sebesar Rp. 51.777.583.620, maka persentase potensinya hanya sebesar 25,56%. Perhitungan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD di Kota Yogyakarta dari tahun 2006 - 2015 rata-rata kontribusi penerimaan PBB-P2 adalah 16,51%. Terdapat pula hasil penelitian Tambingon (2019) di Kabupaten Minahasa Selatan menyatakan bahwa pada tahun 2016 tingkat efektivitas penerimaan PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah sebesar 79,92% dengan kriteria kurang efektif. Dan pada tahun 2017 tingkat efektivitas penerimaan adalah sebesar 79,16% dengan kriteria kurang efektif. Jadi dapat disimpulkan bahwa Efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Minahasa Selatan pada tahun 2016-2017 tergolong kurang efektif.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian Fitra (2017), Kumoro (2017), dan Tambingon (2019), perbedaan beberapa penelitian-penelitian sebelumnya dengan penelitian ini di antaranya berupa objek penelitian, lokasi penelitian ataupun metode penelitian. Fitra (2017) melakukan penelitian berupa analisis pelaksanaan PBB-P2 yang ditinjau dari perkembangan penerimaan PBB-P2 dan kontribusinya terhadap PAD yang berlokasi di Kota Dumai dengan teknik pengumpulan data melalui kuesioner, dokumentasi, dan wawancara kepada informan yang tidak lain adalah kepala dan pegawai Dinas Pendapatan Daerah, kemudian data dianalisis kualitatif menggunakan analisis pengukuran kinerja dengan pendekatan jumlah penerimaan PBB-P2 dan mengukur kontribusi pendapatan PBB-P2 menggunakan formulasi yang telah ditetapkan secara matematis, lalu Kumoro (2017) melakukan penelitian berupa analisis potensi pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan yang berlokasi di Kota Yogyakarta dan menggunakan sumber data berupa data sekunder yaitu tabel target dan realisasi penerimaan pajak daerah di DPDPK, serta luas wilayah Kota Yogyakarta, dan menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif, kemudian

Tambingon (2019) melakukan penelitian berupa analisis efektivitas penerimaan PBB-P2 yang berlokasi di Kabupaten Minahasa Selatan dan menggunakan sumber data primer yang berupa data-data yang dikumpulkan dengan cara wawancara secara langsung kepada pegawai pajak dan mengumpulkan dokumen terkait dengan pemungutan pajak pada Kabupaten Minahasa Selatan, metode yang digunakan berupa analisis kualitatif dalam hal ini berdasarkan hasil analisis dan wawancara diambil penarikan kesimpulan. Kesimpulan ditarik dengan keputusan berdasarkan pengumpulan data dan penyajian data sebagai jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Perbedaan penelitian ini dari ketiga penelitian di atas adalah peneliti ingin meneliti beberapa aspek dari Pajak Daerah yaitu PBB-P2 dan BPHTB yang berlokasi di Kabupaten Luwu Utara, kemudian peneliti tidak hanya menghitung salah satu nilai dari potensi, efektivitas ataupun kontribusi, melainkan akan menghitung ketiga nilai tersebut menggunakan formulasi sistematis secara kuantitatif. Adapun jenis datanya adalah data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dokumentasi. Metode analisis yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif, yaitu metode yang bertujuan untuk menganalisis lalu mendeskripsikan suatu fenomena, peristiwa, gejala, dan kejadian yang terjadi secara faktual, sistematis, serta akurat dengan menggunakan angka yang menggambarkan karakteristik subjek yang diteliti.

Berdasarkan uraian di atas, selain perbedaan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, terdapat tinjauan terhadap hasil penelitian sebelumnya yang cenderung negatif, dalam hal ini penetapan target yang belum optimal berdasarkan potensinya, dan efektivitas berada dalam kategori kurang efektif kemudian kontribusi yang berada pada kategori sedang hingga sangat kurang berkontribusi. Sehingga juga menjadi faktor ketertarikan peneliti untuk

mengadakan penelitian ini dalam rangka penelitian skripsi dengan judul **“Analisis Potensi dan Efektivitas PBB-P2 dan BPHTB serta Kontribusinya Terhadap Penerimaan PAD di Kabupaten Luwu Utara”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah yang diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana besarnya potensi penerimaan dari PBB-P2 dan BPHTB?
2. Bagaimana tingkat efektivitas terhadap potensi penerimaan PBB-P2 dan BPHTB?
3. Bagaimana tingkat efektivitas terhadap target penerimaan PBB-P2 dan BPHTB?
4. Bagaimana tingkat kontribusi PBB-P2 dan BPHTB terhadap PAD?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui seberapa besar potensi penerimaan PBB-P2 dan BPHTB.
2. Mengetahui tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 dan BPHTB berdasarkan potensi penerimaannya.
3. Mengetahui tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 dan BPHTB berdasarkan target penerimaannya.
4. Mengetahui seberapa besar kontribusi PBB-P2 dan BPHTB terhadap penerimaan PAD.

1.4 Kegunaan Penelitian

Ada tiga kegunaan yang dimaksudkan untuk penelitian ini, yaitu kegunaan teoritis, kegunaan praktis, dan kegunaan kebijakan yang dijelaskan dalam poin-poin berikut.

1.4.1 Kegunaan Teoretis

Penelitian ini diharapkan akan meningkatkan pemahaman dan wawasan tentang pajak khususnya mengenai PBB-P2 dan BPHTB serta pengaruhnya terhadap PAD.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa kegunaan praktis diantaranya sebagai berikut.

1. Bagi Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah di Kabupaten Luwu Utara

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi tambahan dalam rangka usaha memaksimalkan peningkatan penerimaan PAD di Kabupaten Luwu Utara.

2. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi peneliti terkait potensi, efektivitas, dan kontribusi PBB-P2 terhadap penerimaan PAD.

1.4.3 Kegunaan Kebijakan

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan referensi dalam mengevaluasi dan mengambil keputusan terkait kebijakan yang merujuk pada PBB-P2 dan BPHTB.

1.5 Sistematika Penelitian

Dalam penelitian ini, sistematika penelitiannya terdiri atas lima bab atau bagian yaitu, pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, hasil penelitian dan pembahasan, serta penutup (Said, 2012:10).

Bab pendahuluan menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penelitian. Selanjutnya, bab tinjauan pustaka menjelaskan teori-teori yang relevan dengan konteks penelitian dan definisi yang mendasari penelitian serta melandasi pembahasan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Selanjutnya, bab metode penelitian menguraikan rancangan penelitian, tempat dan waktu, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data yang digunakan dalam pengolahan data penelitian. Kemudian, bab hasil dan pembahasan merupakan hasil penelitian yang menjelaskan model analisis yang digunakan untuk menganalisis data yang terkumpul. Kemudian, bab penutup menyajikan kesimpulan, saran, dan keterbatasan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teori dan Konsep

2.1.1 Teori Penetapan Tujuan (*Goal Setting Theory*)

Teori penetapan tujuan (*goal setting theory*) dikemukakan pertama kali oleh Edwin Locke pada tahun 1960, yang menyatakan bahwa penetapan tujuan pada dasarnya terkait dengan kinerja tugas yang menunjukkan bahwa tujuan spesifik dan menantang bersama dengan umpan balik yang tepat berkontribusi pada kinerja tugas yang lebih baik. *Goal setting theory* yaitu model individual yang menginginkan untuk memiliki tujuan, memilih tujuan dan menjadi termotivasi untuk mencapai tujuan-tujuan. Teori ini didasarkan pada bukti yang berasumsi bahwa sasaran (keadaan yang diinginkan) memainkan peran penting dalam bertindak (Birnberg dalam Mahennoko, 2011). Jadi dapat disimpulkan bahwa teori ini merupakan teori yang menjelaskan mengenai penetapan sasaran/target yang akan dicapai, menggunakan konsep penetapan tujuan memberikan kejelasan terhadap tujuan sehingga sasaran yang diharapkan dapat terealisasikan.

Inti dari teori penetapan tujuan sebagai berikut.

1. Tujuan spesifik yang sulit menghasilkan kinerja yang jauh lebih tinggi daripada tujuan yang mudah, tanpa tujuan atau bahkan penetapan tujuan abstrak seperti mendorong orang untuk melakukan yang terbaik.
2. Mempertahankan kemampuan konstran, karena ini adalah teori motivasian mengingat bahwa ada komitmen tujuan, semakin tinggi tujuan semakin tinggi kinerjanya.
3. Variabel seperti pujian, umpan balik atau keterlibatan orang dalam pengambilan keputusan hanya mempengaruhi perilaku sejauh hal itu

mengarah pada penetapan dan komitmen pada tujuan tertentu yang sulit.

4. Penetapan tujuan selain mempengaruhi tiga mekanisme motivasi yaitu pilihan, usaha dan ketekunan juga dapat memiliki manfaat kognitif. Itu dapat mempengaruhi pilihan, upaya dan ketekunan untuk menemukan cara mencapai tujuan.

Hubungan teori penetapan tujuan (*goal setting theory*) pada penelitian ini adalah penetapan sasaran/target yang dilakukan oleh BPKPD Luwu Utara terhadap komponen-komponen pajak daerah yang bertujuan untuk direalisasikan secara efektif.

2.1.2 Teori Bakti

Menurut Siti Resmi (2017:5) Teori Bakti mendasarkan pada paham *Organische Staatsleer*. Paham ini mengajarkan bahwa karena sifat negara sebagai perkumpulan dari individu-individu, maka timbul hak mutlak negara dalam pemungutan pajak. Dari sudut pandang masyarakat, membayar pajak kepada negara merupakan bukti rasa bakti masyarakat terhadap negaranya. Inti dari teori bakti adalah hubungan antara rakyat dan negara, yaitu bahwa negara berhak memungut pajak sedangkan rakyat berkewajiban membayar pajak.

Hubungan teori bakti pada penelitian ini adalah kemampuan suatu negara dalam hal memungut pajak dan sebagai sumbangsi dari individu maupun badan terhadap penerimaan pajak negara.

2.1.3 Pengertian Potensi

Menurut Yunarti (2016) potensi merupakan sesuatu yang sudah ada dan diperlukan optimalisasi untuk mendapatkannya. Oleh karena itu, perlu diperhitungkan seberapa besar potensi yang dapat dimanfaatkan dan dikembangkan. Dengan demikian, potensi pendapatan daerah adalah kekuatan

yang ada di suatu daerah untuk menghasilkan sejumlah tertentu. Karena potensi ini bersifat pasif, maka perlu diketahui besarnya potensi pendapatan yang ada. Dalam penelitian ini diperlukan perhitungan potensi untuk dapat menentukan target penerimaan PBB-P2 dan BPHTB secara akurat, sehingga Pemerintah Kabupaten Luwu Utara dapat merealisasikan target penerimaan PBB-P2 dan BPHTB secara maksimal.

2.1.4 Pengertian Efektivitas

Efektivitas menurut Mardiasmo (2011:125) adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Secara umum, pengertian efektivitas menunjukkan sejauh mana tujuan yang telah ditentukan telah tercapai. Jadi perlu diingat bahwa efektivitas tidak menunjukkan berapa biaya untuk mencapai tujuan tersebut, efektivitas hanya melihat apakah suatu kegiatan atau program mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas digunakan dalam perpajakan untuk mengukur hubungan antara hasil pungutan suatu pajak dengan potensi pajak itu sendiri. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 dan BPHTB adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan pajak tersebut dengan potensinya.

2.1.5 Pengertian Kontribusi

Secara umum pengertian kontribusi adalah suatu keterlibatan yang diberikan oleh individu atau badan tertentu yang kemudian memposisikan perannya sedemikian rupa sehingga menimbulkan dampak tertentu yang dapat dinilai dalam aspek sosial dan ekonomi. Sedangkan menurut T. Guritno (1997:76), kontribusi adalah sesuatu yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain dengan tujuan biaya atau kerugian tertentu atau bersama. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kontribusi PBB-P2 dan BPHTB yang dimaksud adalah sumbangan yang diberikan oleh penerimaan PBB-P2 dan BPHTB terhadap besaran PAD.

2.1.6 Pendapatan Asli Daerah

2.1.6.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan (Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah). Kemampuan daerah dalam menggali sumber-sumber penerimaan daerah sangat ditentukan oleh potensi yang dimiliki dan tercermin dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 pasal 285, sumber pendapatan daerah terdiri atas:

- a. pendapatan asli Daerah;
- b. pendapatan transfer;
- c. lain-lain pendapatan Daerah yang sah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD bertujuan memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi (Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 pasal 3). PAD adalah pendapatan yang diperoleh dari sumber-sumber daerah dalam wilayahnya sendiri, yang diselenggarakan berdasarkan peraturan daerah atau undang-undang yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, melalui hal ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan daerah (Siregar, 2013:23). Menurut Mardiasmo (2002), PAD adalah penerimaan yang diperoleh dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

2.1.6.2 Sumber Pendapatan Asli Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 pasal 6, PAD bersumber dari:

1. Pajak Daerah

Menurut Rahayu (2013:46) Pajak Daerah adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa kontraprestasi secara langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.

2. Retribusi Daerah

Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009)

3. hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan

Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan merupakan hasil yang diperoleh dari pengelolaan kekayaan yang terpisah dari pengelolaan APBD. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan merupakan penerimaan daerah yang berasal dari hasil perusahaan milik daerah dan pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan (Halim, 2004).

4. lain-lain PAD yang sah

Pendapatan ini adalah penerimaan daerah yang berasal dari pendapatan lain-lain milik pemerintah daerah. Rekening ini disediakan untuk menganggarkan penerimaan daerah yang tidak termasuk dalam jenis pajak daerah, retribusi daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, yang meliputi:

- a) hasil penjualan kekayaan Daerah yang tidak dipisahkan;
- b) jasa giro;
- c) pendapatan bunga;
- d) keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing; dan
- e) komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh Daerah.

2.1.7 Pajak Daerah

2.1.7.1 Pengertian Pajak Daerah

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Anggoro (2017:18) mengatakan bahwa Pajak Daerah yaitu pajak-pajak yang ditentukan pemungutannya dalam peraturan daerah, dan para pembayar pajak (wajib pajak) tidak menerima imbalan secara langsung dari pemerintah daerah. Mardiasmo (2016:34) menyatakan bahwa Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh daerah berdasarkan peraturan perpajakan yang ditetapkan oleh daerah (melalui Peraturan Daerah) untuk keperluan pembiayaan rumah tangga pemerintah daerah.

2.1.7.2 Kriteria Pajak Daerah

K.J Davey (1988) dalam bukunya yang berjudul *Financing Regional Government* mengemukakan bahwa ada lima kriteria umum untuk menilai potensi pajak daerah, di mana meliputi kecukupan dan elastisitas, pemerataan,

kemampuan administrasi, kesepakatan politis, dan distorsi terhadap perekonomian.

1. Kecukupan dan Elastisitas

Kemampuannya untuk menghasilkan pendapatan tambahan untuk memenuhi tuntutan yang sama atas kenaikan pengeluaran pemerintah dan basis pengenaan pajaknya berkembang secara otomatis.

2. Pemerataan

Setiap masyarakat harus memikul beban pengeluaran pemerintah daerah sesuai dengan kekayaan dan kesanggupan masing-masing.

3. Kemampuan Administrasi

Waktu yang diberikan dan biaya yang dikeluarkan dalam menetapkan dan memungut pajak sebanding dengan hasil yang mampu dicapai.

4. Kesepakatan Politis

Dibutuhkan suatu kesepakatan bersama bila dirasakan perlu dalam pengambilan keputusan perpajakan, memutuskan siapa yang harus dibayar dan bagaimana pajak tersebut ditetapkan dan pemberian sanksi bagi yang melanggarnya.

5. Distorsi Terhadap Perekonomian

Pada hakekatnya setiap pajak atau pungutan akan membebankan, baik pada konsumen maupun pada produsen. Jika pajak atau pungutan menimbulkan beban tambahan yang berlebihan, maka akan merugikan masyarakat secara keseluruhan.

Adapun kriteria Pajak Daerah disebutkan secara spesifik oleh Davey (1988) terdiri dari empat hal.

1. Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan pajak dari daerah sendiri;
2. Pajak yang dipungut berdasarkan peraturan pemerintah pusat tetapi penetapan tarifnya dilakukan oleh pemerintah daerah;
3. Pajak yang ditetapkan dipungut oleh pemerintah daerah; dan
4. Pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh pemerintah pusat tetapi hasil pemungutannya diberikan kepada pemerintah daerah.

2.1.7.3 Jenis-jenis Pajak Daerah

Pajak Daerah terbagi menjadi dua, yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Pajak Provinsi terbagi menjadi lima jenis: Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB), Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBB-KB), Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah, dan Pajak Rokok. Kemudian Pajak Kabupaten/Kota terbagi menjadi sebelas jenis: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dan Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

2.1.8 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu pajak tertua yang diberlakukan di Indonesia. Pada jaman penjajahan Inggris dan Belanda, pajak Bumi dan Bangunan disebut *land rent* atau *landrente*, kemudian di masa penjajahan Jepang diganti menjadi Pajak Tanah. Setelah Indonesia merdeka, pajak tanah diganti namanya menjadi Pajak Bumi. Pada tahun 1959 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 yang mendasari pergantian nama

menjadi Pajak Hasil Bumi di mana hasil yang diperoleh dari tanah dijadikan dasar pengenaan pajak. Sejalan dengan pemberian otonomi daerah dan desentralisasi dikeluarkan Surat Keputusan Menteri Iuran Negara Nomor PMPPU 1-1-3 tanggal 29 November 1965 yang mengubah Pajak Hasil Bumi menjadi Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Lalu pada tahun 1985 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan tanggal 27 Desember 1985 dan diberlakukan tanggal 1 Januari 1986 yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan tanggal 9 November 1994 dan mulai berlaku secara efektif sejak 1 Januari 1995.

Pada tanggal 15 September 2009, telah disahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan berlaku secara efektif sejak 1 Januari 2010. Hal yang paling fundamental dalam Undang-Undang ini adalah dialihkannya BPHTB dan PBB-P2 menjadi pajak daerah. Pada awalnya PBB merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Namun, guna meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya dari penerimaan PBB, maka seluruh proses pengelolaan PBB akan dilakukan oleh pemda. Sehingga, Pajak Bumi dan Bangunan saat ini telah menjadi pajak daerah dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang disingkat PBB-P2.

PBB-P2 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 serta laut wilayah kabupaten/kota, dan Bangunan adalah konstruksi

teknis yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau laut. Tarif pajak yang diberlakukan untuk PBB-P2 sesuai dengan Peraturan daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 01 Tahun 2011 senilai 0,1%.

2.1.8.1 Subjek dan Objek PBB-P2

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 01 Tahun 2011 pasal 56 ayat (1) Subjek PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Adapun Objek PBB-P2 yang tertuang pada pasal 55 ayat (1) adalah Bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi dan badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Termasuk dalam pengertian bangunan yang disampaikan pada pasal 55 ayat (2) meliputi: Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan (hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut), jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal/dermaga, taman mewah, tempat penampungan kilang (minyak, air dan gas), dan menara.

Namun, pada pasal 55 ayat (3) ada beberapa objek pajak yang tidak dikenakan PBB-P2, yaitu:

1. digunakan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
2. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
3. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenis dengan itu;

4. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak;
5. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbak balik.

2.1.9 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Ketentuan mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) semula diatur dalam Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan UU BPHTB.

Pada tanggal 15 September 2009, telah disahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan berlaku secara efektif sejak 1 Januari 2010. Hal yang paling fundamental dalam Undang-Undang ini adalah dialihkannya BPHTB dan PBB-P2 menjadi pajak daerah. Pada awalnya sama seperti PBB-P2, BPHTB merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Namun, guna meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya dari penerimaan pajak, maka seluruh proses pengelolaan akan dilakukan oleh pemda. Sehingga, BPHTB dialihkan ke Pemerintah Daerah.

BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang

dimaksud adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan. Tarif pajak yang diberlakukan untuk BPHTB sesuai dengan Peraturan daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 01 Tahun 2011 senilai 5%.

2.1.9.1 Subjek dan Objek BPHTB

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 01 Tahun 2011 pasal 64 ayat (1) Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas tanah dan/atau Bangunan. Adapun Objek Pajak BPHTB yang tertuang pada pasal 63 ayat (1) adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Sebagaimana diterangkan pada pasal 63 ayat (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan meliputi 2 hal, yang pertama adalah pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah. Hal yang kedua adalah pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak. Pada pasal 63 ayat (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

Namun, pada pasal 63 ayat (4) terdapat objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB yang diperoleh:

1. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik,
2. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum,

3. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut,
4. orang pribadi atau Badan karena konversi hak tau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama,
5. orang pribadi atau Badan karena wakaf, dan
6. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2.2 Tinjauan Empirik

Penelitian terdahulu yang terkait data pada penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut.

Fitra (2017) melakukan penelitian tentang Penerimaan PBB-P2 serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah. Penelitian tersebut menemukan bahwa Penerimaan PBB-P2 di Kota Dumai terus meningkat tiap tahunnya, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD berada dikisaran 16,85% hingga 18,77% yang dapat terbilang masih cukup kecil, hal itu dikarenakan kontribusi struktur lain khususnya dari pajak-pajak yang termasuk dalam struktur pajak daerah sebagai penyumbang PAD Kota Dumai.

Kumoro (2017) meneliti tentang Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Kota Yogyakarta dan Kontribusinya Terhadap Kemandirian Daerah. Penelitian tersebut memaparkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan masih bisa ditingkatkan lagi karena penerimaan PBB-P2 tahun 2015 di Kota Yogyakarta belum maksimal dengan melihat target yang ada, dan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD selama 2006 sampai dengan 2015 masih belum optimal. Potensi pajak

bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan di kota Yogyakarta tahun 2015 adalah sebesar Rp. 202.583.039.973, apabila dibandingkan dengan target penerimaan PBB-P2 Kota Yogyakarta tahun 2015 adalah sebesar Rp. 50.000.000.000, maka persentase potensi yang diterapkan hanya sebesar 24,68%. Hasil perhitungan tersebut menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 tahun 2015 belumlah optimal apabila dibandingkan dengan potensi yang ada. Jika potensi penerimaan PBB-P2 di Kota Yogyakarta pada tahun 2015 dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Yogyakarta tahun 2015 sebesar Rp. 51.777.583.620, maka persentase potensinya hanya sebesar 25,56%. Perhitungan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD di Kota Yogyakarta dari tahun 2006 - 2015 rata-rata kontribusi penerimaan PBB-P2 adalah 16,51%.

Rahdania (2017) meneliti tentang Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang. Penelitian tersebut menyatakan bahwa kontribusi terbesar bagi PAD Kota Tangerang setiap tahun diberikan oleh Pajak Daerah. Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Tangerang pada tahun 2014 adalah 20,38% dan PBB-P2 menjadi penyumbang terbesar kedua dengan kontribusi 24,17% terhadap Pajak Daerah, sedangkan kontribusi terbesar pertama adalah BPHTB sebesar 33,15%.

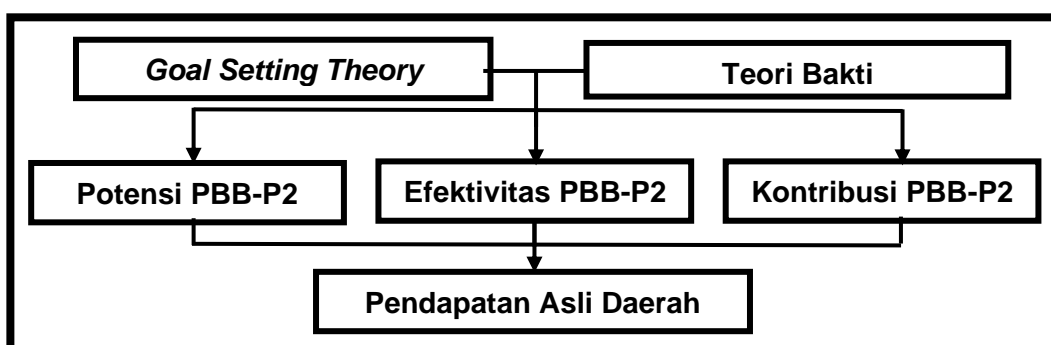
Mustoffa (2018) juga meneliti tentang Kontribusi dan Efektifitas Pajak Daerah Kabupaten Ponorogo yang menghasilkan kesimpulan Tingkat kontribusi pajak daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Ponorogo dari tahun 2011-2015 mengalami pertumbuhan yang berfluktuasi setiap tahun termasuk dalam kriteria sangat kurang. Kontribusi pajak penerangan jalan sangat tinggi sedangkan kontribusi paling rendah adalah pajak parkir dan efektifitas

untuk masing-masing pos pajak daerah untuk Kabupaten Ponorogo masuk dalam kategori pajak yang sangat efektif (yang berkisar lebih dari 100%).

Tambingon (2019) dengan judul Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) serta Efektivitas Penerimaannya di Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan tahun 2016-2017. Penelitian ini menyatakan bahwa pada tahun 2016 tingkat efektivitas penerimaan PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah sebesar 79,92% dengan kriteria kurang efektif. Dan pada tahun 2017 tingkat efektivitas penerimaan adalah sebesar 79,16% dengan kriteria kurang efektif. Jadi dapat disimpulkan bahwa Efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Minahasa Selatan pada tahun 2016-2017 tergolong kurang efektif.

2.3 Kerangka Pemikiran

Kerangka penelitian adalah kerangka konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Berdasarkan penjelasan yang telah dikemukakan sebelumnya, kerangka penelitian pada penelitian ini adalah sebagai berikut.



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran