

**Analisis Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Pasca  
Pengalihan Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah  
(Studi Empiris Pada Pemerintah Kota Palopo)**

**A.Dahri Adi Patra Ls <sup>1)</sup>, Andika Rusli <sup>2)</sup>**

Email: [dahri8595@gmail.com](mailto:dahri8595@gmail.com)<sup>1)</sup>, [dhycka99@gmail.com](mailto:dhycka99@gmail.com)<sup>2)</sup>

<sup>1,2</sup> Akuntansi STIE Muhammadiyah Palopo

(Diterima: 20 Februari 2019; di revisi: 12 Maret -2019; dipublikasikan: 10 April-2019)



©2019 –Bongaya Journal for Research Accounting STIEM Bongaya. Ini adalah artikel dengan akses terbuka dibawah licensi CC BY-NC-4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>).

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi pajak dan kemampuan aparat pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Palopo pasca pengalihan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah dengan menggunakan teknik analisis kuantitatif dan kualitatif. Analisis kuantitatif dilakukan untuk menganalisis potensi obyek pajak, tingkat efektifitas serta proporsi dan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap total pajak daerah, selanjutnya analisis kualitatif digunakan untuk mendeskripsikan dan menjelaskan bagaimana upaya pajak dan kemampuan aparat pemerintah daerah dalam mengelola PBB-P2 dengan menggunakan analisis upaya pajak (*tax effort*) dan kombinasi analisis tipologi *klassen* dengan matriks *Boston Consulting Group (BCG)*. Hasil pelitian ini menunjukkan bahwa potensi penerimaan PBB-P2 Kota Palopo masih sangat rendah, pada sisi lain kemampuan aparat dalam mengelola PBB sangat efektif (tinggi), dengan demikian peran dan dominasi PBB-P2 Kota Palopo sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) masih sangat potensial untuk dikembangkan pada tahun-tahun yang akan datang.

**Kata kunci:** *Potensi, efektivitas, upaya pajak dan matriks BCG.*

### **PENDAHULUAN**

Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) dan beberapa jenis pajak lainnya sebagai pajak daerah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi dan desentralisasi fiskal dengan tujuan (i) meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, (ii) memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pajak baru, (iii) memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi daerah dengan memperbarui basis pajak daerah, (iv)

memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan pajak daerah dan (v) menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan daerah. Secara normatif Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, memberikan kewenangan dan kesempatan yang lebih besar kepada pemerintah daerah untuk melakukan ekstensifikasi sumber-sumber PAD yang masih potensial termasuk penerimaan PBB-P2 yang seluruhnya (100 %) merupakan hak pemerintah daerah sebagai sumber pendapatan asli daerah (PAD).

Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan dari pajak pusat menjadi pajak daerah akan memberikan implikasi yang berbeda antar pemerintah

Kabupaten/ kota sesesuai kondisi dan potensi masing-masing daerah dalam bentuk peluang dan ancaman sebagai potensi untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Bagi pemerintah kabupaten kota yang obyek PBB-nya besar tentunya akan menjadi peluang karena seluruh penerimaan PBB 100 % merupakan hak daerah sebagai pendapatan asli daerah (PAD), sebaliknya bagi kabupaten / kota yang obyek PBB-nya rendah, hal ini dapat menjadi ancaman karena berkurangnya sumber PAD dari bagi hasil pemerataan dan insentif PBB dari pemerintah pusat yang jumlahnya jauh lebih besar dari potensi obyek PBB yang dimiliki. Dengan demikian pada Pengalihan PBB - P2 sebagai pajak daerah didalamnya terdapat tiga isu penting yaitu; (i) peningkatan potensi obyek pajak (ii) kemampuan aparat daerah mengelola pajak Bumi dan Bangunan serta (iii) upaya pajak untuk meningkatkan PAD.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis memilih judul Analisis Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Pasca Pengalihan Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah, dengan masalah pokok; 1) Bagaimana Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Kota Palopo Pasca pengalihan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah. 2). Bagaimana Kemampuan Aparat Pemerintah Daerah Kota Palopo dalam mengelola PBB-P2 pasca pengalihan sebagai pajak daerah. 3) Bagaimana upaya pajak (*tax effort*) Pemerintah Kota Palopo untuk mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 sebagai sumber PAD.

## **Tinjauan Pustaka**

### **Potensi Pendapatan dan PBB-P2**

Potensi adalah sesuatu yang sebenarnya sudah ada, hanya belum didapat atau diperoleh di tangan. Untuk mendapatkan atau memperolehnya diperlukan upaya-upaya tertentu, misalnya untuk potensi sumber daya alam tambang perlu upaya eksplorasi dan eksploitasi, untuk potensi pajak perlu dilakukan upaya pajak (*Tax Effort*). Menurut Mardiasmo (2013), Potensi pendapatan daerah adalah kekuatan yang ada di satu daerah untuk menghasilkan sejumlah tertentu. Karena potensi tersebut sifatnya masih tersembunyi, maka perlu diteliti besarnya potensi pendapatan yang ada.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali warisan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Halim (2014). Pada awalnya PBB-P2 merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh Pemerintah Pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah khususnya dari penerimaan PBB maka paling lambat tanggal 1 Januari 2014 seluruh proses pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan. Namun demikian dalam perkembangannya PBB sektor perdesaan dan perkotaan menjadi pajak daerah sebagaimana

yang diatur dalam Undang- Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah (PDRD). Menurut Hartoyo Harry dan Supradi Untung (2010 ) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang harus dibayarkan oleh masyarakat karena telah memiliki, menguasai atau mendapatkan manfaat dari suatu tanah dan / atau bangunan tertentu.

### **Konsep analisis Tipologi Klasen dan Matriks Boston Consulting Group (BCG)**

*Tipologi Klassen* adalah analisis yang digunakan untuk mengetahui gambaran tentang pola dan struktur pertumbuhan ekonomi masing-masing daerah. *Tipologi Klassen* membagi daerah berdasarkan dua indikator utama, yaitu pertumbuhan ekonomi daerah dan pendapatan per kapita daerah. Dengan menentukan rata-rata pertumbuhan ekonomi sebagai sumbu vertikal dan rata-rata pendapatan per kapita sebagai sumbu horizontal, daerah yang diamati dapat dibagi menjadi empat klasifikasi, yaitu: (i) daerah cepat maju dan cepat-tumbuh (*high growth and high income*), (ii) daerah maju tapi tertekan (*high income but low growth*), (iii) daerah berkembang cepat (*high growth but low income*), dan (iv) daerah relatif tertinggal (*low growth and low income*), (Kuncoro 2005). Matriks BCG merupakan konsep matriks yang lahir dari dunia bisnis, tetapi dapat juga diaplikasikan pada sektor publik, terutama jika dikombinasikan dengan analisis tipologi kelas. Matriks BCG mengklasifikasikan suatu unit bisnis atau lini produksi kedalam empat kategori yaitu; (i) berkembang (*growth*) yang dinotasikan dengan tanda tanya (ii) unggul dan perlu dipertahankan (*hold*), dinotasikan dengan

tanda bintang, (iii) potensial, dinotasikan dengan sapi perah dan (iv) terbelakang sehingga mungkin perlu dilepas (*divest*), dinotasikan dengan gambar anjing yang kurus .

## **METODE**

### **Fokus Penelitian**

Variabel penelitian yang diamati dalam penelitian ini adalah;

- a. **Variabel Potensi Pajak Bumi dan Bangunan**, menganalisis potensi Pajak Bumi dan Bangunan, dengan indikator : (i) Jumlah data potensi obyek Pajak PBB-P2 sebelum dan sesudah Pengalihan sebagai pajak daerah dan (ii) Prosentase jumlah SPPT yang diterbitkan sebelum dan sesudah pengalihan sebagai pajak daerah.
- b. **Variabel Upaya Pajak Daerah (*tax effort*)**, menganalisis upaya pajak daerah dengan indikator; (i) Rasio perbandingan antara laju pertumbuhan PDRB dengan pertumbuhan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2, dan (ii) Hubungan elastisitas pertumbuhan penerimaan PBB-P2 dan PDRB
- c. **Variabel Kemampuan Aparat Pemda** dalam Mengelola Sistem Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan, dengan Indikator: (i). Proporsi penerimaan PBB-P2 dibanding dengan rata-rata penerimaan 10 jenis pajak lainnya, dan (ii) Tingkat pencapaian (realisasi) penerimaan PBB-P2, dan (iii) Kontribusi penerimaan pajak daerah terhadap PAD

## Metode Analisis

Teknik analisis yang digunakan terdiri dari analisis kuantitatif dan kualitatif dari data primer dan data sekunder. Analisis kuantitatif dalam hal ini menganalisis tingkat potensi, upaya pajak dan kemampuan aparat pengelola, dari data sekunder berupa data potensi obyek, laporan realisasi penerimaan dan pertumbuhan pajak daerah, dengan menggunakan formula:

### 1. Prosentase Potensi Obyek PBB P2

$$\frac{\text{Jumlah SPPT}}{\text{Jumlah Obyek Pajak PBB P2}} \times 100 \%$$

### 2. Kontribusi Penerimaan PBB P2

$$\frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Daerah}} \times 100 \%$$

### 3. Proporsi Penerimaan PBB P2

$$\frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB P2}}{\text{Penerimaan rata-rata Pajak Daerah}} \times 100 \%$$

### 4. Efektifitas Penerimaan PBB-P2

$$\frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{target penerimaan PBB-P2}} \times 100 \%$$

### 5. Upaya Pajak /Elastisitas Pajak Daerah

$$\frac{\text{Pertumbuhan Pajak Daerah}}{\text{Pertumbuhan PDRB}}$$

Selanjutnya analisis kualitatif digunakan untuk mendeskripsikan bagaimana upaya pajak dan kemampuan aparat pemerintah daerah dalam mengelola PBB-P2 sebagai pajak daerah dengan menggunakan alat analisis *tax effort* yang dikombinasikan tipologi klassen dengan matriks *Boston Consulting Group (BCG)*.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar pemikiran dan alasan pokok pengalihan PBB-P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah sebagaimana yang diatur dalam

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah antara lain: *pertama* berdasarkan teori, PBB-P2 bersifat *local origin* dan visibilitas obyek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*) dan terdapat hubungan erat antara yang membayar pajak dan yang menikmati pajak (*the benefit tax-link principle*); *kedua* pengelolaan PBB-P2 diharapkan dapat meningkatkan PAD dan sekaligus memperbaiki struktur APBD; *ketiga* untuk meningkatkan pelayanan masyarakat (*public service*) akuntabilitas dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2; *keempat* berdasar praktik di beberapa Negara, PBB-P2 atau *property tax* termasuk dalam jenis *local tax*.

Pengalihan PBB-P2 sebagai pajak daerah berdasarkan pasal 180 angka 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sejak 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013, untuk Pemerintah Kota Palopo implemnetasi PBB-P2 sebagai pajak daerah dimulai tahun 2014, dan telah ditetapkan sebagai salah satu sumber PAD APBD 2014 dalam kelompok penerimaan Pajak Daerah. Sebelum pengalihan sebagai pajak daerah oleh Pemerintah Pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan RI melakukan pembinaan dan peningkatan kemampuan Sumber Daya Manusia aparat pengelola PBB-P2 yang dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) fungsi pokok meliputi: (i) fungsi pendataan dan penilaian (ii) fungsi penagihan dan penerimaan (iii) fungsi manajemen (IT) dan pengawasan.

Dengan demikian tingkat kemampuan aparat pengelola PBB P2 dalam melaksanakan ketiga fungsi pokok tersebut, dapat dilihat pada; (i) peningkatan **potensi** obyek dan jumlah SPT

PBB yang diterbitkan setiap tahunnya (ii) realisasi dan pertumbuhan penerimaan, (iii) tingkat proporsi penerimaan PBB-P2 dibanding dengan rata-rata penerimaan masing-masing jenis pajak daerah serta (iv) kontribusi PBB P2 terhadap total penerimaan Pajak daerah dan Pendapatan Asli Daerah,

### 1. Potensi Obyek PBB-P2

Pendataan dan pendaftaran obyek pajak, merupakan fungsi yang sangat strategis dan teknis untuk dapat meningkatkan potensi penerimaan PBB-P2 yang ada sehubungan dengan pengalihan PBB-P2 sebagai pajak daerah.

Strategis dan teknis dimaknai bahwa sekalipun seluruh aparat pengelola pajak daerah sudah mempunyai keterampilan, pengetahuan dan pengalaman yang cukup dibidang administrasi penetapan dan penagihan PBB, tetapi tidak didukung dengan keterampilan teknis dalam melakukan pendataan obyek pajak secara valid, maka pemerintah daerah masih sulit untuk mengoptimalkan potensi penerimaan pajak daerah termasuk Pajak Bumi dan Bangunan.

Adapun jumlah Potensi Obyek penerimaan PBB-P2 Kota Palopo Pasca pengalihan dari pajak pusat menjadi pajak daerah dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1. Potensi Obyek, SPPT dan Ketetapan PBB-P2 Kota Palopo Tahun 2012 - 2017**

| Tahun | Jumlah Obyek Pajak | Jumlah SPPT | Prosentase | Jumlah Ketetapan PBB (Rp) |
|-------|--------------------|-------------|------------|---------------------------|
| 2012  | 50.455             | 39.859      | 79,00 %    | 2.173.661.612*            |
| 2013  | 50.455             | 40.172      | 79,6 1%    | 2.319.923.728*            |
| 2014  | 50.455             | 40.475      | 80,22 %    | 2.695.125.502             |
| 2015  | 50.453             | 37.691      | 74,71 %    | 3.477.927.570             |
| 2016  | 50.453             | 39.570      | 78,43 %    | 3.720.789.598             |
| 2017  | 50.453             | 40.379      | 80,02 %    | 3.838.164.002             |

Sumber: Laporan Bapenda Kota Palopo (diolah)

Jumlah obyek PBB-P2 Kota Palopo sebelum pengalihan (Tahun 2013) sebanyak 50.455, setelah pengalihan (tahun 2014) sebanyak 50.455 obyek pajak, dan pada tahun 2017 sebanyak 50.453 atau dengan kata lain dalam kurung waktu 4 tahun setelah peralihan sebagai pajak daerah (2014 sd 2017) jumlah obyek PBB-P2 cenderung statis bahkan mengalami penurunan. Demikian pula halnya dengan penerbitan SPPT, Jumlah SPPT sebelum pengalihan (Tahun 2013) sebanyak 40.172 dan setelah pengalihan (tahun 2014 ) sebanyak 40.475 dan pada tahun 2017 sebanyak 40.379, dengan demikian jumlah SPPT sebelum dan sesudah pengalihan cenderung statis bahkan pada tahun 2015 dan 2016 lebih rendah dari jumlah SPPT sebelum pengalihan.

Keadaan diatas menggambarkan bahwa jumlah SPPT yang diterbitkan setiap tahun hanya sekitar 75 – 80 % dari jumlah obyek pajak, padahal idealnya potensi tersebut mendekati 100 % yang artinya seluruh potensi obyek pajak telah diterbitkan SPPT-nya. Ketidaksesuaian antara jumlah obyek pajak dan SPPT, memberikan indikasi bahwa pengelolaan potensi PBB-P2 Kota palopo belum sepenuhnya didukung oleh data yang

valid. Lemahnya kualitas data dan kemampuan teknis aparat dalam melaksanakan pendataan disebabkan karena jumlah staf/personil Badan Pendapatan Daerah Kota Palopo khususnya bidang pendataan yang berjumlah 21 orang, bertugas menangani seluruh aktivitas pendataan potensi pendapatan daerah baik pajak maupun retribusi daerah. Idealnya kegiatan pendaftaran, pendataan, penetapan, penagihan dan penatausahaan Pajak Bumi dan Bangunan dikelola tersendiri sebagaimana diatur dalam Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP). Pendataan obyek dan subyek PBB-P2 dilaksanakan oleh Bapenda/BPKAD.

Kondisi tersebut diatas juga menunjukkan bahwa jumlah ketetapan PBB-P2 sebelum pengalihan (tahun 2013) sebesar Rp 2.3 Milyar yang menjadi hak pemda dari bagi hasil pajak sebesar 64,8 % atau sekitar Rp 1,5 milyar, setelah pengalihan (tahun 2014) jumlah ketetapan PBB-P2 mencapai Rp 2.6 milyar dan pada tahun 2015 mencapai Rp. 3,4 milyar, serta tahun 2017 mencapai Rp. 3.8 milyar dan seluruhnya masuk sebagai komponen Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hal ini menginformasikan bahwa kenaikan nilai ketetapan pajak tersebut disebabkan adanya penyesuaian Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap beberapa bangunan baru, baik yang dilakukan oleh individu maupun oleh pengembang (*developer*).

## 2. Kemampuan Aparat Pengelola PBB

Kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola PBB-P2 khususnya untuk fungsi penetapan dan penagihan, peneliti menggunakan pendekatan; (i) analisis proporsi penerimaan PBB-P2 yang dibandingkan dengan rata-rata

penerimaan 10 jenis pajak lainnya, (ii) tingkat pencapaian (realisasi) penerimaan PBB-P2, serta (iii) analisis pertumbuhan dan kontribusi PBB-P2 penerimaan pajak daerah terhadap PAD, dengan asumsi bahwa jika kemampuan aparat semakin baik (tinggi), maka proporsi penerimaan PBB-P2, realisasi pencapaian penerimaan dan kontribusi penerimaan pajak daerah terhadap PAD semakin meningkat (tinggi).

### a. Proporsi Potensi PBB-P2 Terhadap Penerimaan Pajak Daerah

Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014:93) menyatakan bahwa klasifikasi potensi penerimaan pajak dapat digolongkan menjadi : (i) **Prima**: Pajak daerah yang termasuk klasifikasi penerimaan prima jika rasio tambahan (pertumbuhan) lebih besar atau sama dengan satu; (ii) **Penerimaan Potensial**: Pajak daerah yang termasuk klasifikasi penerimaan potensial jika rasio tambahan (pertumbuhan) lebih kecil atau sama dengan satu dan rasio proporsi atau sumbangannya terhadap rata-rata total penerimaan pajak atau retribusi daerah lebih besar atau sama dengan satu; (iii) **Berkembang**: Pajak daerah yang termasuk klasifikasi berkembang jika rasio tambahan (pertumbuhan) lebih besar atau sama dengan satu dan rasio proporsi atau sumbangannya terhadap rata-rata total penerimaan pajak daerah lebih besar atau sama dengan satu; (iv) **Terbelakang**: Pajak daerah yang termasuk klasifikasi terbelakang jika rasio tambahan (pertumbuhan) atau sumbangannya terhadap rata-rata total penerimaan pajak daerah lebih kecil atau sama dengan satu, selanjutnya untuk melihat bagaimana peran dan dominasi penerimaan PBB-P2 terhadap penerimaan total pajak daerah dapat

digunakan rumus kontribusi dan proporsi sebagai berikut:

**Tabel 2. Rasio Kontribusi Dan Proporsi Penerimaan Pbb-P2 Terhadap Penerimaan Pajak Daerah Kota Palopo Tahun 2014 – 2017**

| Tahun | Realisasi PBB-P2 (Rp) | Realisasi Pajak Daerah (Rp) | Rata-Rata Pajak daerah | Rasio Kontribusi | Rasio Proporsi | Ket.      |
|-------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|----------------|-----------|
| 2014  | 3.200.000.000         | 16.506.779.127              | 1.650.677.991          | 19%              | 194 %          | Potensial |
| 2015  | 3.313.440.000         | 18.770.025.711              | 1.877.025.711          | 18%              | 176,53%        | Potensial |
| 2016  | 3.170.000.000         | 21.278.599.140              | 2.127.859.914          | 15%              | 148,98%        | Potensial |
| 2017  | 3.200.000.000         | 27.317.777.162              | 2.731.777.716          | 12%              | 117,14%        | Potensial |

Sumber: Laporan Bapenda Kota Palopo (diolah)

Rasio Kontribusi sebesar 19% menggambarkan besarnya peran PBB-P2 terhadap pembentukan pajak daerah. Hal ini seiring dengan rasio proporsi sebesar 194% lebih tinggi dari rata-rata sepuluh (10) jenis pajak daerah yang dikelola Pemerintah Kota Palopo Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2017. Besaran rasio proporsi rata-rata diatas 100% menunjukkan penerimaan PBB-P2 Kota Palopo sangat dominan dan potensial jika dibandingkan dengan penerimaan pajak daerah lainnya.

#### **b. Efektifitas Penerimaan PBB-P2**

Kemampuan aparat pengelola Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam melakukan penetapan dan penagihan pajak, dapat diukur dengan melihat efektifitas penerimaan atau prosentase realisasi pencapaian penerimaan dibanding dengan target, dengan asumsi bahwa semakin tinggi realisasi penerimaan berarti aparat semakin mampu melakukan penagihan PBB secara efektif sebagaimana yang digambarkan pada tabel berikut:

**Tabel 3. Efektifitas PBB-P2 Kota Palopo Tahun 2012 - 2017**

| Tahun | Target PBB-P2 (Rp) | Realsai (Rp)  | Tingkat Efektifitas (%) | Keterangan    |
|-------|--------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| 2012  | 2.173.661.612*     | 1.408.532.000 | 64,8                    | Sedang        |
| 2013  | 2.319.923.728*     | 1.503.360.000 | 64,8                    | Sedang        |
| 2014  | 3.200.000.000      | 3.005.199.489 | 93,91                   | Tinggi        |
| 2015  | 3.313.440.000      | 3.220.720.524 | 97,20                   | Tinggi        |
| 2016  | 3.170.000.000      | 3.118.405.981 | 98,37                   | Tinggi        |
| 2017  | 3.200.000.000      | 3.429.857.748 | 106,25                  | Sangat tinggi |

Sumber: Laporan Bapenda Kota Palopo (diolah)

Kemampuan pemerintah kota Palopo melakukan penetapan dan penagihan Pajak bumi dan bangunan semakin meningkat, yakni realisasi penerimaan pada tahun 2013 (sebelum Pengalihan) sebesar Rp. 1.503.360.000, naik menjadi Rp. 3.005.199.489 (Setelah peralihan) mengalami kenaikan 100%, demikian pula dengan kemampuan merealisasikan target juga semakin baik yakni pada tahun 2013 sebesar 64,8% dan pada tahun 2014 mencapai 93,91% dan pada tahun 2017 mencapai 106,25%.

#### **c. Upaya Pajak Daerah (tax effort)**

Analisis upaya pajak memberikan gambaran hubungan elastisitas pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan pajak daerah apakah elastis atau inelastis dengan kriteria ; (a) Jika pertumbuhan pajak daerah lebih besar dari pertumbuhan ekonomi atau  $E > 1$  berarti elastis, (b) Jika pertumbuhan pajak daerah lebih kecil dari pertumbuhan ekonomi atau  $E < 1$  berarti inelastis, dan (c) jika pertumbuhan pajak daerah sama dengan pertumbuhan ekonomi atau  $E = 1$  berarti *unitary elasticity*.

Upaya pajak daerah Kota Palopo pasca pengalihan dari pajak pusat menjadi pajak daerah dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. Upaya Pajak/ Peningkatan PAD Kota Palopo Tahun 2014-2017

| Tahun | Jml Pajak Daerah      | Pertumbuhan Pajak (%) | Pertumbuhan PDRB (%) | Upaya Pjk Tax Effort (%) | Elastisitas Pajak Daerah |
|-------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2014  | 16.506.779.127        | -                     |                      |                          |                          |
| 2015  | 18.770.025.711        | 13,7                  | 7                    | 196                      | 1,96                     |
| 2016  | 21.278.599.140        | 13,36                 | 8,02                 | 166                      | 1,66                     |
| 2017  | 27.317.777.162        | 28,38                 | 7,05                 | 400,2                    | 4,00                     |
|       | Pertumbuhan Rata-rata | 18,44                 | 7,36                 | 254                      | 2,54                     |

Sumber: Laporan Bapenda Kota Palopo (diolah)

Dari tabel di atas menggambarkan upaya pajak (*tax effort*) Pemerintah Kota Palopo semakin baik, artinya aparat pengelola pajak daerah mampu memanfaatkan setiap peluang dari pertumbuhan ekonomi, yakni dalam kurun waktu 2014 – 2017 pertumbuhan ekonomi Kota Palopo rata-rata 7,36 % dan pertumbuhan pajak 18,44 % dengan tingkat elastisitas 2,54 ( $E > 1$ ) artinya pengaruh pertumbuhan PDRB sangat peka terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis; potensi obyek pajak, efektifitas pajak, proporsi dan kontribusi PBB-P2 serta analisis elastisitas dan upaya pajak daerah Kota Palopo dapat disimpulkan sebagai berikut;

- Potensi objek pajak dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) Kota Palopo pasca pengalihan sebagai pajak daerah masih relatif rendah, diukur dengan data potensi objek PBB-P2 sebelum dan sesudah pengalihan dan Surat Penetapan Objek Pajak (SPOP) yang diterbitkan setiap tahunnya berada pada kisaran 75% - 80% dari data objek pajak yang ada.
- Kemampuan aparat pengelola PBB-P2 di kota Palopo cukup baik, diukur dengan tingkat efektifitas dalam merealisasikan penagihan pajak daerah melebihi angka

90%, bahkan pada tahun 2017 efektifitas pajak daerah kota palopo mencapai 106,25% atau sangat efektif.

- Peran dan dominasi PBB-P2 sebagai salah satu sumber PAD cukup tinggi, diukur dengan tingkat proporsi penerimaan PBB-P2 lebih tinggi dibanding dengan rata-rata 10 jenis pajak lainnya, demikian pula tingkat kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap pajak daerah lebih tinggi dibanding dengan kontribusi penerimaan pajak lainnya.
  - Upaya pajak (*tax effort*) pemerintah Kota Palopo cukup baik, dilihat dari elastisitas pertumbuhan pajak daerah mencapai 2,54 kali artinya Pemerintah Kota Palopo telah melakukan upaya yang cukup baik dalam memanfaatkan peluang yang ada pada pertumbuhan ekonomi/PDRB, sehingga pertumbuhan penerimaan PBB-P2 2,5 kali lebih besar dari pertumbuhan ekonomi. Atau  $E > 1$  (Sangat Elastis).
  - Potensi obyek PBB-P2 dan kemampuan aparat pengelola yang dipadukan dengan menggunakan analisis kombinasi matrix *Boston Consulting Group* dan analisis *tipolog Klassen*, maka penerimaan PBB-P2 Kota Palopo tergolong “Potensial” artinya sangat berpotensi untuk dikembangkan sebagai salah satu sumber PAD yang dominan pada masa yang akan datang.
- Memperhatikan banyaknya tahapan dan kegiatan yang dilaksanakan dalam Sistem Informasi Obyek pajak (SISMIOP) mulai dari kegiatan pendaftaran, pendataan, Penetapan, penagihan dan penatausahaan penerimaan PBB, maka disarankan

- a) Organisasi pengelola PBB-P2 sebaiknya dibentuk sebagai kantor atau Unit Pelaksana Teknis tersendiri yakni Kantor Palayanan PBB Kota Palopo atau berbentuk Unit Pelaksana Teknis (UPT) dibawa Badan Pengelola Pendapatan Daerah, tidak lagi bercampur dengan bidang-bidang lain yang menangani semua jenis penerimaan daerah sebagaimana yang diterapkan selama ini.
- b) Untuk mengoptimalkan potensi obyek PBB-P2 pasca pengalihan, maka perlu dilakukan pemutakhiran data objek PBB-P2 dan peningkatan keterampilan teknis aparat khususnya dalam melaksanakan pendaftaran dan pendataan objek pajak.

#### **DAFTAR RUJUKAN**

- Fitri Kurniawaty. 2014. *Dampak Pengalihan PBB-P2 terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail Kota Pekanbaru*, Jurnal Ekonomi, Volume 22 nomor 1, Maret. Fakultas Ekonomi Universitas Riau.
- Halim Abdul .200., *Akuntansi Keuangan Daerah*, Penerbit Salemba Empat, edisi 3, Jakarta
- Hartoyo Harry, Supardi Untung. 2010. *Membedah Pengelolaan Administrasi PBB & BPHTB – Pengalaman di Pemerintah Pusat, Referensi untuk Implementasi Pajak Daerah*, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Keputusan Dirjen Pajak, Kep-533/PJ/2000, *Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Obyek dan Subyek PBB Dalam Rangka Pembentukan dan Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP)*, Jakarta.
- Kementerian Keuangan RI, Dirjen Perimbangan Keuangan 2014, *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan*
- Kuncoro.2005. *Manajemen Perencanaan dan Penganggaran*. Restu Agung, Bandung
- Mahmudi. 2009. *Manajemen Keuangan Daerah*, Erlangga, Jakarta.
- Mahmudi .2010. *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah, Edisi ke dua, UPP STIM YKPN*, Yogyakarta.
- Mardiasmo. 2013.*Perpajakan Edisi Revisi* Penerbit Andi, Yogyakarta
- Meta Ayu Ida, dkk .2015. *Analisis Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Serta Efektivitas Penerimaannya di Pemerintah Kota Denpasar Tahun 2013-2014*, e-Jurnal S1 Ak Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Akuntansi Program S1 (Volume 3, No 1 )
- Munawaroh Siti dkk 2014. *.Dampak Pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak daerah Peluang dan Tantangan, Jurnal Riset Manajemen dan Akuntansi, Vo; 02 No. 01, Februari*
- Nur Riza Utiahman dkk. 2016. *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Kota Tomohon*, Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, Volume 16 No. 02
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 *Tentang Perimbangan Keuangan antarPusat dan Daerah*
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 *Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*
- Wahyudi Eddi, Soesanto Eko Mamik .2010. *Pajak-Pajak Properti Untuk Professional*, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Widodo, dkk. 2010. *Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Para Praktisi*, Mitra Wacana Media, Jakarta.