

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN  
PBB-P2 TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH  
DI KOTA MOJOKERTO**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Diploma 3  
Jurusan Akuntansi



Disusun oleh :

**FERNANDA PAPINASA**

**2015410872**

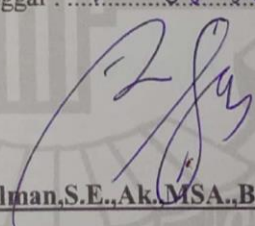
**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2018**

PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Fernanda Papinasa  
Tempat, Tanggal lahir : Mojokerto, 31 Desember 1996  
N.I.M : 2015410872  
Program Studi : Akuntansi  
Program Pendidikan : Diploma 3  
Judul : ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI  
PENERIMAAN PBB-  
P2 TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH  
KOTA MOJOKERTO

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing  
Tanggal : 26-09-2018

  
(Kautsar R.Salman,S.E.,Ak.MSA.,BKP.,SAS.,CA)

Ketua Program Studi Diploma 3 Akuntansi  
Tanggal : 26-09-2018

  
(Drs. Ec. Mochammad Farid, MM.)

**ANALYSIS OF EFFECTIVENESS AND CONTRIBUTION OF LAND AND BUILDING  
TAX OF URBAN AND RURAL SECTOR TO LOCAL OWN-SOURCE REVENUE  
IN MOJOKERTO CITY**

Fernanda Papinasa

2015410872

[2015410872@students.perbanas.ac.id](mailto:2015410872@students.perbanas.ac.id)

STIE Perbanas Surabaya

**Kautsar R.Salman,S.E.,Ak.,MSA.,BKP.,SAS.,CA**

NIP : 36010197

STIE Perbanas Surabaya

**Abstrack**

*Land and Building Tax is one of the local taxes that are the source of revenue in supporting the increase of the local own-source revenue of Mojokerto. Mojokerto municipal government started the implementation of PBB on January 1, 2013. The purpose of this research is to determine of the level of effectiveness and contribution of PBB to local own-source revenue (PAD) of Mojokerto. This research type is quantitative descriptive research, that is used explanation based on numbers.*

*This research data in the form of target and realization of revenue of PBB and PAD of Mojokerto for 4 years, from year 2013-2016. The results showed that the level of PBB effectiveness in the category of Highly Effective, for the contribution of PBB to local own-source revenue (PAD) in the category of Very Less. Overall of PBB has met accordance with the achievement of revenue targets but not optimal yet in increasing the contribution of local own-source revenue (PAD) Mojokerto city.*

*keywords : Effectiveness, Contributions, Land and building tax, and Local own-source revenue*

**PENDAHULUAN**

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang digunakan untuk meningkatkan dan mengoptimalkan penerimaan daerah, pemerintah pusat menggunakan kebijakan “Otonomi daerah” pada pasal 1 Undang Undang nomor 32 tahun 2004 yaitu kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang undangan (Iswan Kaputra, 2013). Kebijakan ini memberikan ruang bagi pemerintah daerah dalam membangun dan mengembangkan daerahnya secara

mandiri. Salah satu wujud pelaksanaan otonomi daerah ini adalah dengan adanya otonomi dalam aspek pengelolaan keuangan daerah yang disebut otonomi fiskal atau desentralisasi fiskal. Otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, dituangkan dalam Undang-Undang (UU) Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Kedua UU ini mengatur pokok-pokok penyerahan kewenangan kepada pemerintah daerah serta pendanaan bagi pelaksanaan kewenangan tersebut. Salah

satu penyerahan kewenangan kepada pemerintah daerah yaitu peralihan jenis pajak pusat berubah menjadi jenis pajak daerah yang diharapkan dalam pengelolaannya dapat dilaksanakan dengan optimal karena Pemerintah Daerah lebih dekat pada masyarakatnya sehingga lebih memahami karakteristik serta keadaan di wilayahnya bila dibandingkan dengan Pemerintah Pusat, serta dapat meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan Pemerintah Daerah. Salah satu peralihan jenis pajak pusat adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2).

Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah menurut UU adalah meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah), memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah, memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak yang dikenakan kepada seseorang atau badan hukum yang memiliki, menguasai, memperoleh manfaat bangunan, mempunyai hak atau manfaat atas permukaan bumi (Amiruddin, 2016). Menurut Undang – Undang Nomor 11 tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, disebutkan bahwa hasil penerimaan pajak merupakan penerimaan pemerintah daerah. Bagi pemerintah

daerah, hasil penerimaan PBB ini merupakan Pendapatan Asli Daerah yang harus dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dan penggunaan harus di selaraskan dengan pembangunan nasional. PBB merupakan pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Di kota Mojokerto pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dilaksanakan oleh Pemerintah Kota mulai tahun 2013 atas dasar Perda Kota Mojokerto nomor 12 tahun 2010 tentang Pajak Daerah setelah diterbitkannya surat keputusan Kementerian Keuangan Republik Indonesia nomor S-694/PK/2012 tentang Persetujuan Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Tahun 2013 oleh Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan ke Pemerintah Daerah Kota Mojokerto pada tanggal 16 Agustus 2012. Sebuah instruksi yang memberikan kewenangan penuh kepada pemerintah daerah dalam mengelola aset serta penerimaan asli daerahnya sesuai dengan prinsip otonomi daerah yang menjunjung asas pengelolaan daerah secara mandiri.

Dalam Laporan Pendapatan kota Mojokerto tercatat perolehan PBB bulan Desember 2013 mencapai prosentase 112,76% persen yang ditentukan dalam laporan pendapatan dengan target sebesar Rp4.850.000.000 dengan realisasi sebesar Rp5.468.686.486,00, sedangkan untuk kontribusi PBB terhadap PAD masih kurang karena keterbatasan wilayah di Kota Mojokerto yang hanya memiliki 2 Kecamatan dan 18 Kelurahan. Untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Mojokerto diharapkan semua pihak dapat ikut serta dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sehingga nantinya akan

mempengaruhi kontribusi dari sektor PBB pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Mojokerto.

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Kota Mojokerto. Alasan penulis menggunakan objek Kota Mojokerto karena pertimbangan Kota Mojokerto memiliki potensi sumber daya alam yang tinggi serta didukung oleh beberapa bangunan pertokoan dan Mall yang berada di Kota Mojokerto.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

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

Bumi (tanah) dan Bangunan memberikan keuntungan atau kedudukan sosial, ekonomi yang lebih baik lagi bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak. (Amiruddin, 2016). Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan kepada seseorang atau badan hukum yang memiliki, menguasai, memperoleh manfaat bangunan atau mempunyai hak atau manfaat atas permukaan bumi.

### **Dasar Hukum PBB**

Dasar hukum pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah di ubah dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994.

### **Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

- a) Bumi yaitu permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia dan tubuh bumi yang ada dibawahnya (Pasal 1 Angka 1).
- b) Bangunan adalah konstruksi teknik ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan (Pasal 1 Angka 2).

### **Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

- a) Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, atau memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai, memperoleh manfaat atas bangunan.
- b) Subyek pajak sebagaimana yang dimaksud dalam huruf a di atas atau dalam UU PBB terdapat dalam pasal 4 ayat 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang Undang ini.
- c) Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam huruf a sebagai Wajib Pajak. Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk menentukan subyek pajak sebagai Wajib Pajak, apabila sesuatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya.
- d) Subyek yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap obyek pajak dimaksud.

### **NJOP PBB**

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP sesuai dengan pasal 1 undang – undang No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah adalah harga rata – rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Sehingga besar kecilnya NJOP sangat mempengaruhi penerimaan pajak bagi daerah yaitu Pajak Bumi Bangunan Perkotaan dan Perdesaan.

Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak di lakukan tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak cukup besar, maka penetapan Nilai Jual Objek Pajak di tetapkan setahun sekali. Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP merupakan unsur atau faktor yang dominan dari penerimaan pajak bumi bangunan perkotaan dan pedesaan. Hal ini di sebabkan Nilai Jual Objek Pajak merupakan penentu besar kecilnya Wajib Pajak yang membayar Pajak bumi bangunan. Soemitro Rochmat (2001:45).

### **Tarif PBB**

Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Pajak Bumi dan Bangunan, tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah tarif tunggal sebesar 0,5%. Berdasarkan ketentuan tarif ini pajak yang dibayar selalu akan berubah sesuai dengan jumlah yang dikenakannya. Dengan semakin besar jumlah yang dipakai sebagai dasar pengenaan (NJOP) semakin besar utang pajaknya, akan tetapi kenaikan tersebut diperoleh dengan persentase yang sama (0,5%), tarif seperti ini disebut juga tarif sebanding. Penerapan PBB ini berlaku sejak diberlakukannya Undang – Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang PBB pada tanggal 1 Januari 1986. Banyak masyarakat umum yang salah menafsirkan besarnya kenaikan PBB adalah akibat kenaikan tarif, padahal tarif tersebut sejak tahun 1986 sampai dengan saat ini tidak berubah, tetap 0,5%. Kenaikan PBB yang terjadi setiap tahun adalah karena kenaikan dasar pengenaan PBB (NJOP PBB) akibat naiknya harga tanah ataupun kenaikan material dan upah kerja untuk bangunan. Berdasarkan UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) pasal 80 ayat 1 dan ayat 2, besarnya tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan paling tinggi 0,3% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

### **Rumus Penghitungan PBB**

Berdasarkan Pasal 7 Undang – Undang PBB besarnya pajak yang terhutang di hitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak atau apabila dimasukkan dalam suatu formula adalah sebagai berikut :

1.  $PBB = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$
2.  $PBB = 0,5\% \times (20\% \times \text{NJOP})$
3.  $PBB = 0,5\% \times (40\% \times \text{NJOP})$

Pada rumus perhitungan nomer 1 adalah merupakan rumus perhitungan berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang – Undang PBB, sedangkan pada rumus perhitungan nomer 2 merupakan penjabaran lebih lanjut dari rumus perhitungan nomer 1, untuk objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang NJOPnya berada di bawah 1 Milliar. Rumus perhitungan ke 3 juga merupakan penjabaran dari rumus perhitungan nomer 1, untuk objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang NJOPnya 1 miliar atau lebih untuk sektor perkebunan dan pertambangan.

Berdasarkan UU PDRD, karena keberadaan NJKP sudah tidak ada lagi maka rumus perhitungan adalah sebagai berikut :  
 $PBB = \text{Max } 0,3\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOP TKP})$

### **Efektivitas PBB**

Keberadaan PBB - P2 harus di tentukan dari target yang dapat diperolehnya setiap tahun dan ketercapaiannya dapat dilihat dalam realisasi yang diperoleh setiap tahun dari PBB P2 tersebut. Tingkat efektivitas dapat diketahui dari hasil hitung formula efektivitas. (Halim, 2007). Formula untuk mengukur efektivitas yang terkait dengan perpajakan adalah perbandingan antara realisasi pajak dengan target pajak :

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

## Kontribusi PBB

Cara untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang dapat disumbangkan dari realisasi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah kota Mojokerto dilakukan analisis yaitu dengan membandingkan antara realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan pendapatan daerah. Terhitung mulai tahun 2013 Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan resmi mengalami pelimpahan dan dikelola oleh Pemerintah Kota Mojokerto dan menjadi pajak daerah. Penerimaan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan tersebut mulai tahun 2013 telah berkontribusi langsung terhadap realisasi pajak daerah dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Mojokerto. Perhitungan besarnya kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kota Mojokerto dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100$$

## Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah atau PAD adalah penerimaan yang di peroleh daerah dari sumber – sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerahnya sendiri. Daerah dituntut untuk berperan aktif dalam mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerahnya. Kebijakan keuangan daerah diarahkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sebagai sumber utama pendapatan daerah yang dapat dipergunakan oleh daerah dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan daerah sesuai dengan kebutuhannya guna memperkecil ketergantungan dalam mendapatkan dana dan pemerintah tingkat atas (subsidi). Dengan demikian usaha peningkatan

pendapatan asli daerah seharusnya dilihat dari perspektif yang lebih luas tidak hanya ditinjau dan segi daerah masing-masing tetapi dalam kaitannya dengan kesatuan perekonomian Indonesia. Pendapatan asli daerah itu sendiri, dianggap sebagai alternatif untuk memperoleh tambahan dana yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan pengeluaran yang ditentukan oleh daerah sendiri khususnya keperluan rutin. Oleh karena itu peningkatan pendapatan tersebut merupakan hal yang dikehendaki setiap daerah.

Pendapatan Asli Daerah merupakan cermin pertumbuhan ekonomi di dalam suatu pemerintah. PAD memang bisa di jadikan alat ukur untuk menilai perkembangan ekonomi suatu daerah kabupaten/kota, nilai PAD sangat tergantung dari *taxable capacity* atau kapasitas perpajakan kabupaten/kota yang bersangkutan. Besar pajak yang di terima PAD mencerminkan volume aktivitas ekonomi. Selama ekonomi tidak bergerak, selama itu pula PAD tidak bisa dikembangkan oleh pemerintah daerah. Salah satu pertimbangan pembangunan daerah adalah kemampuan pendanaan dan sebagian besar daerah masih mengandankan dana alokasi umum (DAU) untuk menutupi kebutuhan fiskalnya. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasan kepada Pemerintah Daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas Desentralisasi.

## Gambaran Subyek Penelitian Sejarah Instansi

Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (BPPKA) Kota Mojokerto adalah merupakan merupakan salah satu Lembaga teknis pada Pemerintah Kota Mojokerto yang beralamatkan di Jalan Letkol Sumarjo No. 62 Kota Mojokerto,

telp. ( 0321- 395945 ), dimana BPPKA ini mempunyai Tugas Pokok menyelenggarakan sebagian urusan daerah di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah yang meliputi perencanaan, pengelolaan, pelaksanaan, pengendalian dan pengawasan anggaran daerah, pendapatan dan investasi daerah, dana perimbangan serta akuntansi dan pertanggungjawaban pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

BPPKA Kota Mojokerto dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2008 Tentang Organisasi Dinas – dinas Kota Mojokerto. Pembentukan BPPKA sebagai salah satu lembaga teknis daerah ini dilatar belakangi oleh Pelaksanaan Undang-undang No.32 tahun 2004 sebagaimana telah diubah kedua dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2008 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-undang No.33 tahun 2004 tentang Perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dimana Kepala Daerah diwajibkan menyusun laporan pertanggungjawaban keuangan daerah yang terdiri dari laporan realisasi APBD, Neraca Daerah, Laporan Arus Kas, dan catatan atas laporan keuangan. Konsekuensi logis dari perubahan pertanggungjawaban tersebut maka dibentuklah BPPKA Kota Mojokerto guna terintegrasinya pengelolaan keuangan yang meliputi pencatatan dan pertanggungjawaban penerimaan kas dan pengeluaran kas, serta aset / barang daerah. Otonomi daerah dan peningkatan persaingan antar daerah telah memaksa organisasi pemerintah daerah melakukan perubahan-perubahan yang inovatif menuju pemerintah yang baik dan mandiri. Perubahan yang paling mendasar yakni pengelolaan keuangan daerah yang menurut alokasi disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan juga permasalahan manajemen keuangan sektor publik yang selama ini belum dapat ditangani secara keseluruhan dalam mewujudkan tata pemerintahan yang baik.

## Visi dan Misi

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Mojokerto mempunyai visi :

“Terwujudnya Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Mojokerto sebagai Pengelola Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah yang akuntabel.”

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Mojokerto mempunyai misi :

1. Optimalisasi potensi daerah dengan intensifikasi dan ekstensifikasi penerimaan PAD yang terukur dan berkualitas;
2. Meningkatkan manajemen keuangan dan aset yang akuntabel dan transparan;
3. Meningkatkan Pendapatan Kota Mojokerto melalui Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat menuju pelayanan prima.

## Pembahasan Hasil Penelitian Perhitungan Tingkat Efektivitas PBB

Efektivitas merupakan pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Maka bila sasaran atau tujuan telah tercapai sesuai dengan yang direncanakan sebelumnya, hal ini dikatakan efektif. Jadi apabila tujuan atau sasaran tidak sesuai dengan yang ditentukan, maka hal tersebut kurang efektif.

Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penilaian mengenai perbandingan antara target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Kemampuan suatu daerah dapat di katakan efektif apabila nilai prosentase rasio efektivitas sebesar 1 atau 100%, semakin tinggi rasio efektivitas menunjukkan semakin baik kemampuan daerah dalam mengembangkan daerahnya.

Berikut ini rumus perhitungan tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 – 2016 :



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

Untuk menilai efektivitas atau tidak maka ditafsirkan pada tabel Interpretasi Kriteria Efektivitas sebagai berikut :

Tabel 4.2  
INTERPRETASI KRITERIA EFEKTIVITAS

Prosentase	Kriteria
>100 %	Sangat efektif
90 – 100 %	Efektif
80 – 90 %	Cukup efektif
60 – 80 %	Kurang efektif
< 60 %	Tidak efektif

analisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan kota Mojokerto tahun 2013-2016 menunjukkan bahwa rata-rata persentase sebesar 115,14% dengan kriteria Sangat Efektif. Pada tahun 2013 BPPKA dengan target penerimaan PBB sebesar 4.850.000.000 telah memenuhi realisasi sebesar 5.468.686.486 dan memperoleh persentase 112,76% dengan kelebihan target sebesar 12,76%. Tahun 2014 dengan target yang lebih tinggi dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 5.100.000.000 telah mencapai realisasi sebesar 5.838.447.077 dan memperoleh persentase lebih tinggi dari tahun sebelumnya sebesar 114,48% dengan kelebihan target sebesar 14,48%. Pada tahun 2015 BPPKA menaikkan target lebih tinggi dari tahun sebelumnya sebesar 6.500.000.000 dan dapat mencapai realisasi sebesar 8.230.582.084 dengan persentase 126,62% dengan kelebihan target sebesar 26,62% dan pada tahun 2016 target yang di tentukan BPPKA sebesar 8.250.000.000 naik 2 kali lebih tinggi dari tahun sebelumnya dan dapat mencapai realisasi sebesar 8.801.167.208 dengan persentase sebesar 106,68% dengan kelebihan target sebesar 6,68% lebih kecil dari tahun 2015 karena realisasi yang didapat selisih sedikit dengan target yang di tentukan. Hal ini dikarenakan ada kendala dalam pembayaran PBB karena pegawai kesulitan dalam menarik pajak rumah yang kosong karena di tinggal

pemiliknya yang ada di luar kota dan kurangnya petugas pemungut pajak tidak sebanding dengan wajib pajak PBB yang tiap tahunnya meningkat.

### Perhitungan Tingkat Kontribusi PBB terhadap PAD

Cara untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang dapat disumbangkan dari realisasi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Mojokerto dilakukan perhitungan yaitu dengan membandingkan antara realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan Pendapatan Asli Daerah. Terhitung mulai tahun 2013 Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan resmi mengalami pelimpahan wewenang dan dikelola oleh Pemerintah Kota Mojokerto menjadi pajak daerah.

Perhitungan besarnya kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kota Mojokerto dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Berikut tabel interpretasi kriteria kontribusi pada tahun 2013 – 2016 sebagai berikut :

Tabel 4.4  
INTERPRETASI KRITERIA KONTRIBUSI

Prosentase (%)	Kriteria
0,00 % - 10 %	Sangat Kurang
10,10 % - 20 %	Kurang
20,10 % - 30 %	Sedang
30,10 % - 40 %	Cukup Baik
40,10 % - 50 %	Baik
< 50 %	Sangat Baik

diketahui bahwa realisasi penerimaan PBB – P2 dan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) setiap tahunnya selalu mengalami kenaikan, sedangkan untuk tingkat kontribusi PBB – P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari tahun ke tahun bersifat Fluktuatif atau naik turun. Pada tahun 2013 realisasi Pendapatan Asli Daerah dan realisasi

penerimaan PBB-P2 lebih rendah dibandingkan tahun 2014, 2015 dan 2016. Hal ini terjadi dikarenakan pada tahun 2013 Pemerintah Daerah masih baru dalam pengelolaan PBB-P2 karena pada tahun-tahun sebelumnya PBB-P2 dikelola oleh Pemerintah Pusat. Realisasi Pendapatan Asli Daerah yang semakin meningkat menandakan bahwa Pemerintah Daerah sudah dapat menggali beberapa potensi penerimaan daerah.

Pada tahun 2013 dengan persentase sebesar 7,26% BPPKA mampu menghasilkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebesar 74.994.029.535 dengan realisasi penerimaan PBB sebesar 5.468.686.486, artinya semakin tinggi nilai persennya maka semakin tinggi tingkat kontribusi yang di berikan PBB terhadap PAD. Pada tahun 2014 dengan perolehan persentase 5,55% lebih rendah dari tahun sebelumnya dengan perolehan PAD sebesar 105.179.719.367 dengan realisasi penerimaan PBB hanya sebesar 5.838.447.077, karena pada tahun 2014 kenaikan PAD yang cukup tinggi tidak sebanding dengan penerimaan realisasi PBB maka tingkat kontribusi yang diberikan hanya sedikit. Pada tahun 2015 dengan persentase sebesar 6,37% mampu menghasilkan PAD sebesar 129.258.132.763 dengan realisasi penerimaan PBB sebesar 8.230.582.084. Realisasi PBB lebih tinggi dari tahun sebelumnya, artinya BPPKA mampu mengelola PBB dengan baik. Pada tahun 2016 dengan persentase 5,77% mampu menghasilkan PAD sebesar 152.460.024.279 dengan realisasi penerimaan PBB sebesar 8.801.167.208, artinya penerimaan PBB yang tidak sebanding dengan penerimaan PAD maka tingkat kontribusi yang di berikan hanya sedikit.

Faktor lain yang menyebabkan kontribusi PBB Sangat Kurang adalah keterbatasan wilayah yang ada di Kota Mojokerto, karena Kota Mojokerto hanya memiliki 2 Kecamatan dan 18 Kelurahan, tidak sebanding dengan wilayah Kabupaten Mojokerto yang memiliki 18 Kecamatan dan 36 Kelurahan.

## **Pembahasan dan Analisis**

### **Analisis Efektivitas penerimaan PBB**

Dari hasil penelitian yang dilakukan di BPPKA kota Mojokerto khususnya di bidang Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perkotaan dan Pedesaan, untuk tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013-2016 berdasarkan tabel 4.3 dan gambar 4.1 menunjukkan kriteria Sangat Efektif karena terlihat setiap tahunnya melebihi target yang ditentukan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi rasio efektivitas semakin baik kemampuan daerah dalam mengembangkan daerahnya. Karena pelayanan di BPPKA sudah bagus dalam melayani pembayaran PBB yang sangat mudah dan banyak cara dalam pembayarannya. Berikut ini macam-macam cara pembayaran PBB di BPPKA kota Mojokerto :

#### **1. BPPKA menyediakan Pelayanan Mobil Keliling.**

Demi menunjang penerimaan PBB, BPPKA Kota Mojokerto memberikan pelayanan langsung/jemput bola dalam pelaksanaan pembayaran PBB Perkotaan diseluruh wilayah Kota Mojokerto melalui mobil keliling yang bertujuan untuk memberikan pelayanan pajak daerah khususnya untuk mempermudah melakukan pemungutan pajak PBB Perkotaan. Pendekatan pelayanan pembayaran PBB Perkotaan melalui mobil keliling tersebut melayani pembayaran PBB Perkotaan, pendaftaran obyek pajak baru, pembetulan SPPT, pembatalan SPPT, serta mulai mutasi subyek/obyek PBB Perkotaan. Mobil keliling ini dijadwalkan berada dikelurahan dan berubah tempat setiap harinya sesuai jadwal yang telah dibuat serta bekerja pada hari dan jam kerja.

#### **2. Penyediaan Sistem Administrasi Perpajakan Modern.**

Untuk mengoptimalkan penerimaan PBB Perkotaan, BPPKA Kota Mojokerto menerapkan sistem administrasi perpajakan modern yang disebut dengan Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak PBB-Perkotaan (SISMIOP PBB-Perkotaan). Dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan, BPPKA Kota Mojokerto

menerapkan sistem administrasi perpajakan modern yang disebut dengan Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak PBB-Perkotaan (SISMIOP PBB-Perkotaan). SISMIOP ini bertujuan untuk meningkatkan akuntabilitas kinerja yang mampu memberikan pelayanan efektif dan prima kepada wajib pajak sehingga memberikan kemudahan kepada wajib pajak untuk melaksanakan kewajibannya.

### 3. Pembayaran Online.

Adanya kendala pemungutan PBB yang disebabkan oleh keberadaan wajib pajak diluar wilayah Kota Mojokerto, kini BPPKA Kota Mojokerto memanfaatkan kemajuan teknologi dan internet di Indonesia yang semakin berkembang dengan cepat dan baik. Pengecekan jumlah pajak terhutang dan pembayaran PBB Perkotaan kini dapat dilakukan secara online via ATM dan Bank yang telah ditunjuk oleh BPPKA Kota Mojokerto yaitu Bank Jatim melalui aplikasi online teller (*core banking system*). Dengan pembayaran online ini akan memudahkan wajib pajak untuk melakukan pembayaran PBB diseluruh cabang bank jatim sehingga tidak menyita waktu wajib pajak untuk datang langsung ke kantor BPPKA Kota Mojokerto. Tujuan dari pemungutan PBB melalui pembayaran online ini tidak lepas dari peningkatan pelayanan kepada wajib pajak dan meminimalkan tunggakan wajib pajak sehingga pemenuhan target akan cepat tercapai.

### 4. Penerapan Sistem *Rewards and Punishment* dalam Pemungutan PBB Perkotaan.

Penerapan sistem *rewards and punishment* untuk wajib pajak PBB Perkotaan memang menjadi salah satu strategi dari BPPKA Kota Mojokerto dalam rangka meningkatkan penerimaan PBB Perkotaan, kegiatan ini bersifat mengajak para Wajib Pajak PBB Perkotaan untuk melaksanakan pembayaran PBB Perkotaan sebelum masa jatuh tempo yang telah ditentukan. BPPKA sebagai pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan pemasukan dari sektor PBB Perkotaan telah memberikan *rewards* atau penghargaan kepada wajib pajak maupun instansi

pemungut PBB Perkotaan yang telah mendukung keberhasilan pemungutan PBB Perkotaan. BPPKA Kota Mojokerto telah membuat sistem program *rewards* atau penghargaan kepada wajib pajak yang diberikan kepada Wajib Pajak PBB Perkotaan yang telah membayar pajak dengan baik, dalam tahun 2014 BPPKA memberikan *rewards* atau hadiah berupa souvenir kepada 2000 wajib pajak pertama yang telah membayar PBB Perkotaan.

### Analisis Kontribusi PBB

Perhitungan realisasi penerimaan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah cara untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang di sumbangkan dari realisasi PBB terhadap PAD dengan cara membandingkan antara realisasi PBB dengan PAD kota Mojokerto. Berdasarkan tabel 4.6 dan gambar 4.2 tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD dari tahun ke tahun bersifat fluktuatif dengan kategori Sangat Kurang. Hal ini terjadi karena terdapat beberapa kendala dalam pemungutan PBB antara lain :

#### 1. Adanya objek kosong.

Ada beberapa penyebab adanya objek pajak atau rumah-rumah yang kosong sehingga menjadi kendala dalam proses pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan. Penyebabnya antara lain adalah adanya objek pajak atau rumah yang ditinggal pergi oleh wajib pajak karena rumah akan dijual ataupun wajib pajak itu berada diluar daerah kota Mojokerto karena suatu hal tertentu dalam waktu yang lama. Hal seperti ini yang menjadi penyebab SPPT tidak akan tersampaikan kepada wajib pajak sehingga dapat menimbulkan tunggakan yang berakibat sanksi pembayaran PBB Perkotaan karena wajib pajak tidak membayar PBB Perkotaan sampai jatuh tempo yang telah ditentukan.

#### 2. Keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM).

SDM sebagai aparatur pemungut pajak yang dibutuhkan oleh BPPKA Kota Mojokerto untuk menunjang terlaksananya peningkatan PAD melalui

penerimaan PBB Perkotaan dirasa masih kurang secara kuantitas maupun kualitas. Hal ini menunjukkan tidak sebandingnya jumlah aparatur pemungut pajak dengan jumlah wajib pajak PBB Perkotaan Kota Mojokerto yang setiap tahun terus bertambah. Berikut penjelasan Bapak Arifaini Yahya selaku kepala bid.pendapatan di BPPKA Kota Mojokerto:“Pada saat ini kita terbatas oleh SDM secara kuantitas maupun kualitas, dengan latar belakang pendidikan pegawai yang kurang sesuai dengan bidangnya dan jumlah pegawai yang kita miliki sekarang tidak sebanding dengan meningkatnya wajib pajak PBB Perkotaan setiap tahunnya, sehingga dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan kita masih bergantung dengan kerjasama dari instansi pemerintah lainnya demi menunjang tercapainya target penerimaan”.

3. Kurangnya kesadaran wajib pajak. Masyarakat sebagai wajib pajak merupakan kendala utama yang ada dalam pemungutan pajak. Hal ini diakibatkan oleh beberapa faktor seperti anggapan wajib pajak bahwa pajak bersifat memberatkan karena memaksa, ketidaktahuan wajib pajak tentang ketentuan dan tata cara perpajakan, sampai kurangnya pengetahuan dan pemahaman wajib pajak terhadap fungsi dan manfaat pajak itu sendiri yang dikarenakan masih kurang percayanya mereka pada keberadaan pajak.

## **Penutup**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil analisis rata – rata tingkat efektivitas penerimaan PBB - P2 yang dikelola oleh BPPKA Kota Mojokerto menunjukkan hasil yang baik yaitu sebesar 115,14% dengan kategori Sangat Efektif, karena dalam

pelaksanaan pembayaran PBB di BPPKA banyak upaya atau cara yang dilakukan agar mempermudah wajib pajak dalam melakukan pembayaran PBB dan dapat meminimalkan tunggakan wajib pajak, sehingga pemenuhan target cepat terealisasi, di BPPKA juga menerapkan sistem *rewards and punishment* yang merupakan strategi untuk mendukung keberhasilan dalam pemungutan PBB -P2.

2. Untuk analisis kontribusi PBB – P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016 masing masing sebesar 7,29%, 5,55%, 6,37% dan 5,77% dengan kategori Sangat Kurang. Tingkat kontribusi tertinggi pada tahun 2013 karena realisasi penerimaan PBB dengan realisasi PAD hanya selisih sedikit sedangkan tingkat kontribusi yang terendah pada tahun 2014 hal ini terjadi karena realisasi penerimaan PBB dengan realisasi PAD selisih cukup banyak, sehingga kontribusi PBB tahun 2014 hanya sedikit. Hal ini terjadi karena keterbatasan aparatur pemungut pajak dengan wajib pajak PBB tidak sebanding karena wajib pajak PBB yang setiap tahun mengalami kenaikan, sehingga dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan kita masih bergantung dengan kerjasama dari instansi pemerintah lainnya demi menunjang tercapainya target penerimaan PBB – P2 dan banyaknya objek atau rumah-rumah yang kosong karena ditinggal pemiliknya pindah ke luar kota.

### **Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, terdapat beberapa saran yang diberikan penulis kepada BPPKA kota Mojokerto yang dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan dan masukan , yaitu :

1. Kontribusi PBB – P2 terhadap PAD kota Mojokerto secara persentase memang sangat kurang, dengan demikian

diadakan upaya peningkatan seperti program sosialisasi tentang pajak dan peningkatan kesadaran wajib pajak sehingga penerima PBB dapat dioptimalkan.

2. Salah satu aspek yang akan menunjang keberhasilan pembangunan daerah melalui peningkatan penerimaan daerah adalah meningkatkan kualitas Sumber Daya Alam (SDM) atau meningkatkan kinerja dan produktivitas BPPKA, baik melalui pelatihan atau pendidikan kepada aparatur yang memiliki latar belakang pendidikan berbeda dengan bidangnya.
3. Mengadakan rapat evaluasi penerimaan Pendapatan Daerah secara rutin setiap bulan untuk mengetahui perkembangan dalam kinerja petugas pemungutan Pajak.
4. Meningkatkan *internal control* terhadap petugas pajak yang melakukan pemeriksaan dan penilaian atas semua kegiatan pemungutan PBB agar tidak terjadi kekeliruan dalam pencatatan dan pemrosesan data – data wajib pajak.

### **Implikasi Penelitian**

Berikut merupakan implikasi dari Tugas Akhir ini :

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi atau upaya dalam peningkatan penerimaan PBB-P2 di Badan Pendapatan, Pengelolaan, Keuangan dan Aset Kota Mojokerto telah mampu dilakukan dengan baik. Upaya tersebut dapat membantu dalam proses pelayanan dan pemungutan PBB-P2, hal ini mengandung implikasi bahwa strategi atau upaya BPPKA dalam melakukan pelayanan dan pemungutan PBB-P2 merupakan perlu dilakukan dengan metode pendekatan lingkungan pada masyarakat agar dapat mengetahui kelemahan yang mampu diatasi dengan adanya SDM yang kuat dan mengetahui adanya beberapa kondisi sosial dan ekonomi agar dapat mendukung

terlaksananya upaya dalam peningkatan penerimaan PBB-P2.

### **Daftar Pustaka**

- Amanah, L. (2015). Strategi Pemungutan PBB sebagai upaya meningkatkan pendapatan. *Jurnal ilmu & Riset Akuntansi*.
- Amiruddin., Sudirman, R., dan A. (2016). *Perpajakan* (Revisi ed.). Malang: Empatdua Media.
- Annas, A. (2017). *Interaksi Pengambilan Keputusan & Evaluasi Kebijakan* (1 ed.). Celebes Media Perkasa.
- Dahlan., Susyanti, J., dan A. (2016). *Perpajakan*. Malang: Empatdua Media.
- Damayanti., S. dan Woro, T. (2010). *Perpajakan Indonesia* (1 ed.). Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Amanah, L. (2015). Strategi Pemungutan PBB sebagai upaya meningkatkan pendapatan. *Jurnal ilmu & Riset Akuntansi*.
- Amiruddin., Sudirman, R., dan A. (2016). *Perpajakan* (Revisi ed.). Malang: Empatdua Media.
- Annas, A. (2017). *Interaksi Pengambilan Keputusan & Evaluasi Kebijakan* (1 ed.). Celebes Media Perkasa.
- Dahlan., Susyanti, J., dan A. (2016). *Perpajakan*. Malang: Empatdua Media.
- Damayanti., S. dan Woro, T. (2010). *Perpajakan Indonesia* (1 ed.). Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Halim, A. (2007). *Akuntansi Keuangan Daerah* (3rd ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Hernawati., Ratnawati, J., dan Indah, R. (2015). *Dasar - Dasar Perpajakan* (1nd ed.). Yogyakarta: CV Budi Utama

Lubis, I dan Zuhdi, L. (2018). *Taat Hukum Pajak*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Kaputra, I., Banjarnahanor., A., dan Matondang, A. (2013). *Dampak Otonomi Daerah Di Indonesia* (1nd ed.). Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

Nurmantu, S. (2003). *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Granit.

Direktorat Jenderal Pajak. (2013). *Perpajakan*. Dipetik oktober 1, 2017, dari <http://www.pajak.go.id/content/mari-pahami-fungsi-pajak>

Sasongko, M., dan Hadiyanto, T. (2006). *Analisis Sosial* (1nd ed.). Bandung: AKATIGA.

Setiawati., Diana,A., dan L. (2004). *Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta: Andi.

Tansuria dan Ivan, B. (2010). *Pokok-Pokok Ketentuan Umum Perpajakan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Tarmudji., Suryarini, T., dan T. (2012). *Pajak Di Indonesia*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

