
**ANALISIS POTENSI DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) TERHADAP
PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) DI KOTA MATARAM
TAHUN 2015-2020**

Nikmatika, Luluk Fadliyanti, Baiq Satripta Wijimulawiani
Universitas Mataram
nikma1809@gmail.com

ABSTRAK

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah salah satu pajak pusat yang diserahkan pengelolaannya ke pemerintah daerah sehingga menjadi pajak daerah. PBB-P2 sebagai pajak daerah diharapkan dapat berkontribusi maksimal terhadap penerimaan daerah khususnya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis penerimaan PBB-P2 terhadap potensi dan kontribusi PAD dan menganalisis faktor-faktor penghambat dan pendukung penerimaan PBB-P2 di Kota Mataram. Metode penelitian menggunakan jenis kuantitatif, sedangkan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Tehnik pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan dokumentasi dengan menggunakan analisis deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian, persentase potensi PBB-P2 terhadap target penerimaan PBB-P2 sebesar 17,91% dari potensi yang ada di lapangan, sementara untuk realisasi PBB-P2 hanya sebesar 20,46%, yang berarti penetapan target pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Mataram belumlah optimal. Tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap Pajak Daerah Kota Mataram tahun 2015-2020 memiliki rata-rata persentase 17,30% yang dikategorikan kurang. Untuk tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kota Mataram tahun 2015-2020 dikategorikan sangat kurang dengan persentase rata-rata 6,91%.

Kesimpulan penelitian ini masih banyaknya potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Mataram yang belum terdaftar/terdata oleh pihak Badan Keuangan Daerah. Hal ini menjadi salah satu penyebab rendahnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Mataram.

Kunci: Pendapatan Asli Daerah (PAD), Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

1. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi saat ini menuntut pemerintah maupun masyarakat untuk mengembangkan dan memanfaatkan potensi-potensi yang dimiliki oleh suatu daerah dalam rangka menunjang perekonomian ke arah yang lebih baik. Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 maka daerah diberi kewenangan mengatur, menetapkan, dan melaksanakan kebijakan daerahnya menurut aspirasi masyarakatnya sendiri. Pelaksanaan otonomi daerah telah memberikan kesempatan untuk menunjukkan identitas lokal yang ada di daerah, dengan penyerahan sejumlah wewenang pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Penyerahan sejumlah wewenang ini tentu harus disertai dengan pengalihan dan penyerahan pembiayaan. Sumber pembiayaan paling penting adalah sumber pembiayaan yang berasal dari daerah, saat ini dikenal dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan salah satunya berasal dari pajak daerah.

Pajak daerah memiliki kontribusi yang amat penting bagi proses pembangunan suatu daerah, salah satu pajak yang memiliki peranan penting adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu dari kebijakan reformasi perpajakan tahun 1985. Pajak Bumi dan Bangunan dibagi menjadi 5 jenis yang umumnya disingkat menjadi P2 dan P3. PBB-P2 sendiri adalah PBB sektor perdesaan dan perkotaan sedangkan PBB-P3 adalah PBB sektor perkebunan, perikanan, dan pertambangan. Bumi dan bangunan merupakan dua obyek dari PBB, yaitu bumi yang dapat didefinisikan sebagai permukaan bumi yang berupa tanah dan perairan serta segala sesuatu yang dibawahnya, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan perairan di wilayah negara Indonesia. (Mokamat, 2009)

Dalam rangka meningkatkan kemampuan keuangan daerah agar dapat melaksanakan otonomi daerah, pemerintah melakukan berbagai kebijakan daerah, diantaranya dengan menetapkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Dimana dalam Undang-Undang tersebut dimasukkan 2 jenis pajak pusat yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai pajak daerah. Sejak berlaku secara resmi 1 Januari 2010, pemerintah daerah harus segera bersiap diri menghadapi tantangan pengelolaan pos-pos Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.

Kota Mataram merupakan ibukota provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) dengan luas lahan 6.130 ha, yang terbagi dalam 6 kecamatan (BPS Kota Mataram: 2020). Data tersebut dapat menggambarkan luas wilayah potensi penerimaan PBB-P2 di Kota Mataram. Apabila potensi tersebut dapat dikelola dengan baik maka penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Mataram akan mencapai target yang maksimal sehingga diharapkan mampu meningkatkan jumlah Pendapatan Asli Daerah Kota Mataram.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis potensi dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Mataram.

2. KAJIAN PUSTAKA

Pajak Daerah

Pajak Daerah diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, dimana menyatakan bahwa “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”.

Menurut Siahaan (2010:2) pajak merupakan 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 bagisebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan atau bangunan yang diatur berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Sidik, 1996:17). Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya (termasuk rawa-rawa, tambak, dan perairan, serta laut wilayah Republik Indonesia). Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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. Pengertian bumi disini adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

Subjek dan Objek PBB

Subjek PBB menurut Pasal 4 Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 adalah orang 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. Selanjutnya dapat dirinci, bahwa yang dimaksud subjek pajak sebagaimana dimaksudkan diatas adalah terdiri dari orang atau badan yang:

- 1) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan: (a) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah) saja; (b) Memiliki atau mempunyai hak atas bangunan saja; dan (c) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah dan bangunan).
- 2) Menguasai bumi dan atau bangunan: (a) Menguasai bumi (tanah) saja; (b) Menguasai bangunan saja; dan (c) Menguasai bumi (tanah) dan bangunan;
- 3) Memperoleh manfaat atas bumi dan atau bangunan: (a) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) saja; (b) Memperoleh manfaat atas bangunan saja; dan (c) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) dan bangunan.

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang No. 12 Tahun 1985, yang menjadi Objek PBB adalah bumi dan atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi (tanah, perairan), dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Selanjutnya penjelasan dari Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985, menguraikan lebih lanjut mengenai pengertian bangunan yang menjadi objek PBB adalah: (1) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks suatu bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut; (2) Jalan TOL; (3) Kolam renang; (4) Pagar mewah; (5) Tempat olahraga;

(6) Galangan kapal; (7) Dermaga; (8) Taman mewah; (9) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; (10) Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang Tidak Kena Pajak

Objek PBB tidak kena pajak berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 yaitu objek pajak yang: (1) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan; (2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu; (3) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutanwisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani oleh suatu hak; (4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik; (5) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan;

Dasar Pengenaan dan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Tarif PBB-P2 berdasarkan PERDA Kota Mataram No. 7 Tahun 2012 ditetapkan sebagai berikut: (1) Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen); (2) Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen).

Potensi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2011:1096), potensi adalah kemampuan yang mempunyai kemungkinan untuk dikembangkan, kekuatan, kesanggupan, daya. Potensi merupakan sesuatu yang sudah ada, hanya saja belum didapat atau diperoleh ditangan. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan merupakan bagian dari salah satu upaya menggali potensi (Meilin 2018). Potensi penerimaan pajak daerah merupakan kekuatan yang ada di suatu daerah untuk menghasilkan sejumlah penerimaan tertentu. Dalam mengestimasi potensi PBB, diperlukan informasi dan tolak ukur yang ril terjadi di lapangan dan secara konkrit dikehendaki oleh masyarakat di daerah.

Analisis potensi adalah serangkaian kekayaan yang sudah seharusnya dikembangkan oleh semua pihak. Alasan ini diungkapkan karena potensi mampu memberikan stimulasi kemajuan dari berbagai sisi, baik dari sisi ekonomi, sosial, budaya, pariwisata, dan lain sebagainya (Marlinda Putri Kumoro, 2017).

Kontribusi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2011: 730), pengertian kontribusi adalah sumbangan. Kontribusi adalah sesuatu yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain untuk tujuan biaya, atau kerugian tertentu atau bersama.

Menurut Kamilatussaniah (2017: 28-29), analisis kontribusi yaitu suatu alat yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang dapat disumbangkan dari penerimaan Pajak. Kontribusi yang dimaksud dapat diartikan sebagai pungutan atau sumbangan yang diberikan oleh pendapatan PBB terhadap besarnya penerimaan PAD yang diperoleh Kota Mataram, proses yang dilakukan berdasarkan sistem dan prosedur pemungutan pajak yang berlaku.

3. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif dengan teknik pengumpulan data studi kepustakaan. Studi kepustakaan yaitu suatu cara memperoleh data dengan membaca dan menelaah sumber-sumber informasi yang terkait dengan penelitian seperti jurnal-jurnal, buku ilmiah, penelitian-penelitian terdahulu, dan informasi-informasi yang didapat dari instansi terkait seperti Badan Pusat Statistik (BPS), dan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Mataram melalui bidang PBB.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis dalam penelitian ini yaitu analisis potensi dan kontribusi. Berikut ini adalah rumus untuk menghitung potensi PBB yaitu dengan cara sebagai berikut: (Mardiasmo, 2002:268)

$$\text{Potensi PBB} = \text{Tarif Pajak} \times \text{NJOPTKP}$$

Sebelum menghitung besarnya potensi PBB-P2 di Kota Mataram, berikut ini adalah tahapan yang dilakukan untuk mengetahui potensi PBB-P2 (dalam Adi: 2013) :

- 1) Menghitung total luas Wilayah Potensi Pajak (WPP) di Kota Mataram yaitu dengan cara mengurangi total luas wilayah Kota Mataram dengan luas wilayah yang digunakan untuk Ruang Terbuka Hijau Publik (RTHP) atau yang bukan merupakan objek pajak bumi dan

bangunan sektor perdesaan dan perkotaan Kota Mataram. PERDA Kota Mataram Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau menyatakan bahwa “Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam”. Rumus untuk menghitung total luas wilayah potensi pajak sebagai berikut :

$$\text{Luas WPP} = \text{Luas Wilayah} - \text{Luas RTHP}$$

2) Melihat data rekap realisasi berdasarkan NJOP dari Badan Keuangan Daerah Kota Mataram untuk mengetahui jumlah wajib pajak dan besar NJOP.

i. Menghitung rata-rata NJOP Kota Mataram dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{NJOP Rata-rata} = \frac{\sum \text{NJOP rata-rata per Kecamatan}}{N}$$

Keterangan :

- a. NJOP rata-rata: adalah besarnya Nilai Jual Objek Pajak Kota Mataram.
- b. NJOP rata-rata per kecamatan: adalah jumlah Nilai Jual Objek Pajak rata-rata perkecamatan hasil perhitungan NJOP tertinggi dan tertendah di setiap kecamatan di Kota Mataram kemudian menghasilkan NJOP rata-rata perkecamatan. Dari NJOP rata-rata perkecamatan di Kota Mataram kemudian dijumlahkan.
- c. N: Jumlah kecamatan yang ada di Kota Mataram.

ii. Menghitung NJOP bumi yaitu dengan rumus :

$$\text{NJOP Bumi} = \text{Luas WPP} \times \text{NJOP rata-rata}$$

Keterangan:

- a. NJOP Bumi: adalah besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi Kota Mataram.
- b. Luas WPP: adalah luas Wilayah Potensi Pajak Kota Mataram.
- c. NJOP rata-rata: adalah besarnya Nilai Jual Objek Pajak rata-rata Kota Mataram.

iii. Menghitung NJOP bangunan yaitu dengan rumus :

$$\text{NJOP Bangunan} = \text{Total NJOP Bangunan} \times \% \text{ WP}$$

Keterangan:

- a. NJOP Bangunan: adalah NJOP bangunan yang dirinci berdasarkan tarif yang dikenakan dan jumlah wajib pajak.
- b. Total NJOP bangunan: adalah NJOP di Kota Mataram yang telah diketahui nilainya dari Badan Keuangan Daerah Kota Mataram.
- c. Persen WP: adalah persentase wajib pajak.

3) Menghitung besarnya NJOPKP adalah nilai jual objek pajak kena pajak, yaitu besaran nilai yang akan dikenai pajak (Peraturan Daerah Kota Mataram No. 7 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan). NJOPKP ditentukan dengan mengurangi NJOP dengan NJOPTKP. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib pajak.

$$\text{NJOPKP} = (\text{NJOP Bumi} + \text{NJOP Bangunan}) - \text{NJOPTKP}$$

4) Menghitung besarnya potensi PBB-P2 di Kota Mataram. Untuk menghitung besarnya potensi penerimaan PBB-P2 yaitu dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Potensi PBB-P2} = \text{Tarif Pajak} \times \text{NJOPKP}$$

Keterangan:

- a. PBB-P2 adalah Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.
- b. Tarif Pajak: sesuai dengan Perda Kota Mataram Nomor 7 Tahun 2012.
- c. NJOPKP: adalah Nilai Jual Objek Pajak kena Pajak yaitu besaran nilai yang akan dikenai pajak.

Sementara itu analisis kontribusi bertujuan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi PBB-P2 terhadap penerimaan pajak di Kota Mataram, maka digunakan rumus sebagai berikut, Mahmudi (2007: 131) :

$$\text{Kontribusi PBB-P2} = \frac{\text{Realisasi penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

Kontribusi bisa digolongkan dalam golongan yang sangat baik bilamana rasio angka > 50%. Kriteria kontribusi ditunjukkan pada tabel dibawah ini:

Tabel 1
Kriteria Kontribusi

Kontribusi (%)	Kriteria Kontribusi
0 – 10	Sangat Kurang
11 – 20	Kurang
21 – 30	Sedang
31 – 40	Cukup Sedang
41 – 50	Baik
> 50	Sangat Baik

Sumber: Tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM, 1991

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perhitungan potensi pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan di Kota Mataram, berikut ini adalah cara perhitungan potensi:

1. Deskripsi Luas Wilayah Potensi Pajak

Luas wilayah potensi pajak dapat dihitung dengan cara melihat total luas wilayah Kota Mataram kemudian dikurangi dengan total luas wilayah Ruang Terbuka Hijau Publik (RTHP) atau bukan merupakan objek pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan.

Tabel 2
Luas Wilayah Potensi Pajak di Kota Mataram Tahun 2015-2020

No	Kelas RTH	Luas RTH (Ha)					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	RTH Hutan Kota	10.45	10.45	10.45	10.45	34.47	34.47
2	RTH Jalur Hijau	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
3	RTH Khusus Pemakaman	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43
4	RTH Sempadan Jalan	8.97	8.97	8.97	8.97	8.97	8.97
5	RTH Sempadan Pantai	16.56	16.56	16.56	16.56	16.56	16.56

No	Kelas RTH	Luas RTH (Ha)					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
6	RTH Sempadan Sungai	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
7	RTH Taman	16.55	16.55	16.55	16.55	30.21	30.56
Luas RTH Publik		113.71	113.71	113.71	113.71	151.39	151.74
Wilayah Potensi Pajak		6,016.29	6,016.29	6,016.29	6,016.29	5,978.61	5,978.26

Sumber: Data Diolah, BPS Kota Mataram 2020

2. NJOP Rata-Rata Kota Mataram

Nilai Jual Objek Pajak yang kemudian disingkat dengan NJOP merupakan dasar dalam pengenaan pajak. NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli, dan ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

NJOP Bumi Kota Mataram

Besarnya NJOP Bumi Kota Mataram dapat dihitung dengan cara luas wilayah potensi pajak dikalikan dengan NJOP rata-rata Kota Kendari. Berikut perhitungan NJOP Bumi yang dirinci menurut besar tarif yang dikenakan.

Dengan demikian diperoleh NJOP Bumi Kota Mataram sejak tahun 2015 sampai dengan 2020 terlampir pada tabel berikut:

Tabel 3

NJOP Bumi di Kota Mataram Tahun 2015-2020

Tahun	Luas WPP (m ²)	Rata-rata (Rp)	NJOP Bumi (Rp)
2015	60,162,900	1,447,417	87,080,784,175,000
2016	60,162,900	1,447,417	87,080,784,175,000
2017	60,162,900	1,610,833	96,912,404,750,000
2018	59,786,100	1,610,833	96,305,442,750,000
2019	59,782,600	1,610,833	96,299,804,833,333
2020	59,782,600	1,612,167	96,379,514,966,667

Sumber: Data Diola, 2020

Tabel 3 menunjukkan bahwa rata-rata NJOP bumi mengalami peningkatan di tahun 2017 dan menetap hingga tahun 2019 dengan rata-rata Rp. 1.610.833. Hal ini berarti bahwa terjadi perkembangan yang cukup pesat pada tahun 2017 sebagaimana teori tanah yang berbunyi: "Tanah banyak dijadikan sebagai barang investasi yang menguntungkan dan sekaligus mendorong untuk melakukan spekulasi karena di satu aspek ketersediaan lahan tersebut, sedangkan di aspek lain permintaan akan lahan semakin bertambah terus, sehingga mengakibatkan nilai tanah menjadi mahal terutama bila berdekatan dengan pusat-pusat kota." (Eckert, 1990)

Tabel tersebut juga menunjukkan wilayah potensi pajak mengalami penurunan sejak tahun 2015, akan tetapi NJOP bumi terus mengalami peningkatan. Sehingga pada tahun 2020 wilayah potensi pajak di Kota Mataram seluas 59.782.600 m² dengan NJOP bumi sebesar Rp. 96.379.514.966.667.

NJOP Bangunan Kota Mataram

Besarnya NJOP Bangunan Kota Mataram terlihat sesuai dengan tabel berikut ini:

Tabel 4
Klasifikasi NJOP Bangunan di Kota Mataram
Tahun 2015-2020

Tahun	Tarif (%)	WP (%)	NJOP Bangunan (Rp)
2015	0.1	97	1,482,762,015,000
	0.2	3	43,079,935,917
2016	0.1	97	2,232,202,313,000
	0.2	3	58,966,476,833
2017	0.1	97	2,056,999,133,333
	0.2	3	57,990,533,333
2018	0.1	97	2,384,867,417,000
	0.2	3	69,188,794,083
2019	0.1	97	2,018,209,684,500
	0.2	3	58,830,320,333
2020	0.1	97	2,228,777,928,250
	0.2	3	63,337,897,417

Sumber: Data Diolah, 2020

Tabel 4 menunjukkan bahwa NJOP bangunan digolongkan ke dalam dua klasifikasi tarif, dengan nilai yang mengalami fluktuasi sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2020.

NJOP bangunan terendah pada tahun 2015 senilai Rp. 1.482.762.015.000 dengan tarif 0,1 dan Rp. 43.079.935.917 dengan tarif 0,2. Penurunan dan peningkatan terus terjadi hingga tahun 2020 NJOP bangunan senilai Rp. 2.228.777.928.250 dengan tarif 0,1 dan Rp. 63.337.897.417 dengan tarif 0,2.

3. NJOPTKP Kota Mataram

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak. Berdasarkan PERDA Kota Mataram No. 7 Tahun 2012 ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Berikut terlampir tabel NJOPTKP untuk setiap golongan tarif di Kota Mataram:

Tabel 5
NJOPTKP Berdasarkan Besaran Tarif
di Kota Mataram Tahun 2015-2020

Tahun	Tarif (%)	WP (Orang)	NJOPTKP/WP (Rp)	NJOPTKP (Rp)
2015	0.1	64,260	10,000,000	642,600,000,000
	0.2	1,867	10,000,000	18,670,000,000
2016	0.1	73,326	10,000,000	733,260,000,000
	0.2	1,937	10,000,000	19,370,000,000
2017	0.1	74,135	10,000,000	741,350,000,000
	0.2	2,090	10,000,000	20,900,000,000
2018	0.1	78,348	10,000,000	783,480,000,000
	0.2	2,273	10,000,000	22,730,000,000
2019	0.1	78,354	10,000,000	783,540,000,000
	0.2	2,284	10,000,000	22,840,000,000
2020	0.1	86,529	10,000,000	865,290,000,000
	0.2	2,459	10,000,000	24,590,000,000

Sumber: Data Diolah, 2020

4. NJOPKP Kota Mataram

Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP) adalah besaran nilai yang dikenakan pajak. Untuk memperoleh NJOPKP, terlebih dahulu harus mengetahui besaran NJOP, juga NJOPTKP. Selanjutnya melakukan pengurangan atas NJOP terhadap NJOPTKP. Berikut NJOPKP Kota Mataram terlampir pada tabel di bawah ini:

Tabel 6

NJOPKP Kota Mataram Tahun 2015-2020

Tahun	Tarif (%)	NJOP (Rp)	NJOPTKP (Rp)	NJOPKP (Rp)
2015	0.1	86,104,946,464,400	642,600,000,000	85,462,346,464,400
	0.2	2,501,679,661,516	18,670,000,000	2,483,009,661,516
2016	0.1	87,071,839,059,025	733,260,000,000	86,338,579,059,025
	0.2	2,300,113,905,809	19,370,000,000	2,280,743,905,809
2017	0.1	96,312,179,535,318	741,350,000,000	95,570,829,535,318
	0.2	2,715,214,881,349	20,900,000,000	2,694,314,881,349
2018	0.1	95,975,108,527,592	783,480,000,000	95,191,628,527,592
	0.2	2,784,390,433,492	22,730,000,000	2,761,660,433,492
2019	0.1	95,590,407,753,785	783,540,000,000	94,806,867,753,785
	0.2	2,786,437,084,382	22,840,000,000	2,763,597,084,382
2020	0.1	95,945,043,610,710	865,290,000,000	95,079,753,610,710
	0.2	2,726,587,181,624	24,590,000,000	2,701,997,181,624

Sumber: Data Hasil Olahan, 2020

Berdasarkan tabel 6 NJOPKP di Kota Mataram mengalami fluktuasi sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 dengan NJOPKP tertinggi tahun 2017 dengan nominal Rp. 95.570.829.535.318 untuk golongan tarif 0,1 dan Rp. 2.694.314.881.349 untuk golongan tarif 0,2. Sementara untuk NJOPKP terendah pada tahun 2015 dengan nominal Rp. 85.462.346.464.400 untuk golongan tarif 0,1 dan Rp. 2.483.009.661.516 untuk golongan tarif 0,2.

Hasil Penelitian

1. Analisis Potensi PBB-P2 Kota Mataram

Potensi pajak sangat menentukan besarnya pajak bumi dan bangunan yang dapat dipungut, dengan demikian besarnya potensi pajak perlu diketahui untuk menetapkan besarnya target penerimaan pajak pada suatu periode. Potensi pajak merupakan hasil temuan pendataan di lapangan yang berkaitan dengan jumlah serta frekuensi obyek pajak yang kemudian dikalikan dengan tarif dasar pajak.

Tabel 7

**Potensi PBB-P2 di Kota Mataram Berdasarkan NJOPKP
Tahun 2015-2020**

Tahun	Tarif (%)	NJOPKP (Rp)	Luas WPP (m ²)	Potensi PBB-P2 (Rp)
2015	0.1	85,462,346,464,400	60,162,900	85,462,346,464
	0.2	2,483,009,661,516		4,966,019,323
2016	0.1	86,338,579,059,025	60,162,900	86,338,579,059
	0.2	2,280,743,905,809		4,561,487,812
2017	0.1	95,570,829,535,318	60,162,900	95,570,829,535
	0.2	2,694,314,881,349		5,388,629,763
2018	0.1	95,191,628,527,592	60,162,900	95,191,628,528
	0.2	2,761,660,433,492		5,523,320,867
2019	0.1	94,806,867,753,785	59,786,100	94,806,867,754
	0.2	2,763,597,084,382		5,527,194,169
2020	0.1	95,079,753,610,710	59,782,600	95,079,753,611
	0.2	2,701,997,181,624		5,403,994,363

Sumber: Data Hasil Olahan, 2020

Berdasarkan hasil perhitungan potensi tahun 2015-2020, apabila dibandingkan dengan perhitungan target dan realisasi yang dibuat oleh Pemerintah Daerah Kota Mataram, jumlah perhitungan potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang diperoleh peneliti jauh lebih besar dibandingkan dengan target PBB-P2 yang telah ditetapkan. Potensi PBB-P2 yang ada mulai dari Rp. 90.428.365.787 tahun 2015, Rp. 90.900.066.871 tahun 2016, Rp. 100.959.459.298 tahun 2017, Rp. 100.714.949.395 tahun

2018, Rp. 100.334.061.923 tahun 2019, dan Rp. 100.483.747.974 tahun 2020. Dimana nilai potensi tersebut jika dibandingkan dengan target maupun realisasi PBB-P2 di Kota Mataram rata-rata memiliki persentase 20% yang berarti belumlah maksimal.

2. Analisis Kontribusi PBB-P2 Kota Mataram

Perhitungan kontribusi ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan asli daerah Kota Mataram. Semakin besar kontribusi yang dihasilkan, maka semakin besar sumbangan-sumbangan yang diberikan PBB-P2 terhadap pendapatan asli daerah Kota Mataram. Sebaliknya, semakin kecil kontribusi yang dihasilkan, maka semakin kecil pula sumbangan yang diberikan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah. Berikut terlampir data kontribusi PBB-P2 di Kota Mataram:

Tabel 8
Kontribusi PBB-P2 Terhadap Pajak Daerah di Kota Mataram
Tahun 2015-2020

Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp)	Pajak Daerah (Rp)	Kontribusi thd Pajak Daerah (%)	Kriteria Kontribusi
2015	18,325,024,114	96,844,712,693	18.92%	Kurang
2016	21,282,580,935	124,416,352,804	17.11%	Kurang
2017	24,375,380,703	144,866,671,599	16.83%	Kurang
2018	24,857,066,814	145,865,381,165	17.04%	Kurang
2019	26,393,047,641	160,513,708,650	16.44%	Kurang
2020	20,560,149,726	117,920,102,070	17.44%	Kurang

Sumber: Data Hasil Olahan, 2020

Tabel 9
Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD di Kota Mataram
Tahun 2015-2020

Tahun	Realisasi PBB-P2 (Rp)	PAD (Rp)	Kontribusi thd PAD (%)	Kriteria Kontribusi
2015	18,325,024,114	225,076,000,000	8.14%	Sangat Kurang
2016	21,282,580,935	288,416,000,000	7.38%	Sangat Kurang
2017	24,375,380,703	386,855,000,000	6.30%	Sangat Kurang
2018	24,857,066,814	358,825,822,208	6.93%	Sangat Kurang
2019	26,393,047,641	373,951,422,339	7.06%	Sangat Kurang
2020	20,560,149,726	363,165,361,011	5.66%	Sangat Kurang

Sumber: Data Hasil Olahan, 2020

Berdasarkan tabel 9 dapat diketahui bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 memang setiap tahun mengalami peningkatan, namun peningkatan tersebut sebanding dengan peningkatan PAD, sehingga kontribusi PBB-P2 terhadap PAD relative stabil selama lima tahun terakhir. Sementara untuk kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Mataram sejak tahun 2015 sampai 2020 menghasilkan rata-rata persentase kontribusi 6,91% yang termasuk kedalam kriteria sangat kurang. Hal ini menunjukkan bahwa Kota Mataram belum maksimal dalam pengelolaan PBB-P2. Pemerintah Kota Mataram harus lebih mengoptimalkan pemungutan PBB-P2, sehingga dapat memberikan kontribusi yang lebih pada tahun berikutnya.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

- Potensi penerimaan PBB-P2 tahun 2015-2020 yang telah dihitung jika dibandingkan dengan target PBB-P2 memiliki persentase penerimaan berkisar antara 17,91% hingga 25,91% yang berarti target penerimaan PBB-P2 di Kota Mataram belumlah optimal. Sementara untuk potensi penerimaan PBB-P2 tahun 2015-2020 yang telah dihitung jika dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Mataram memiliki persentase

penerimaan berkisar antara 20,26% hingga 26,31% yang berarti realisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Mataram belumlah optimal.

2. Hasil perhitungan kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD di Kota Mataram tahun 2015-2020 yakni berkisar antara 5,66% hingga 8,14%. Hal ini menunjukkan bahwa Kota Mataram tergolong dalam kriteria kontribusi yang sangat kurang dalam pengelolaan kontribusi PBB-P2.

Saran

Beberapa saran yang dapat diberikan terhadap penelitian ini diantaranya:

1. Meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan cara memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pemungutan pajak daerah dan pembayaran pajak daerah, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).
2. Meningkatkan kinerja pelayanan petugas pada saat menerima Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari wajib pajak, guna menghindari sikap malas membayar pajak karena pelayanan yang kurang baik.
3. Memberikan sosialisasi kepada wajib pajak agar menyadari pentingnya membayar pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. 2020. Kota Mataram Dalam Angka
- Departemen Pendidikan Nasional. 2011. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi Keempat. 2011. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Kuncoro. Mudarajad. 2004. *Otonomi dan Pembangunan Daerah: Reformasi, Perencanaan, Strategi dan Peluang*. Jakarta: Erlangga
- Mardiasmo. 2002. *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta: Andi.
- Mardiasmo. 2002. *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Mardiasmo. 2003. *Perpajakan, Edisi Revisi 2003*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta.
- Mahmudi. 2007. *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Yogyakarta: Penerbit dan Percetakan STIM YKPN.
- Nazir, Moh. 1999. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Siahaan, Pahala Marihot. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Depok: PT RajaGrafindo Persada.
- Sidik, H. 1996. *Pajak dan Retribusi Peranan dan Permasalahan. Bahan Kuliah Pada Sekolah Staf dan Komando TNI AL*. Jakarta.
- Eckert, J. K. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. IAAO. Chicago Illinois
- Fitriani Hatta, Dewi Amalia. 2015. *Analisis Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Gunung Kidul* <<http://journal2.uad.ac.id/index.php/reksa/article/download/160/101>> Diakses tanggal 23/11/2020 pukul 09:07 WITA
- Kamilatussaniah, Putri. 2017. *Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Medan*. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sumatera Utara Medan
- Marlinda Putri Kumoro. 2017. *Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan di Kota Yogyakarta dan Kontribusinya terhadap Kemandirian Daerah* <<http://journals.ums.ac.id/index.php/reaksi/article/download/3684/2727>> Diakses tanggal 23/11/2020 pukul 09:15 WITA

Safruddin, dkk. 2020. *Analisis Potensi Dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kendari* < <http://ojs.uho.ac.id/index.php/jak-uho/article/viewFile/15930/10721>> Diakses tanggal 05/12/2020 pukul 01:30 WITA

Wikipedia. 2020. *Pajak Bumi dan Bangunan*. <https://id.wikipedia.org/wiki/Pajak_bumi_dan_bangunan#:~:text=Wajib%20pajak%20PBB%20adalah%20orang,PBB%20yang%20terutang%20setiap%20tahunnya> Diakses tanggal 30/11/2020 pukul 22:00 WITA

Peraturan Perundang-Undangan

____, Undang-Undang No. 12 Tahun 1985. 1985. Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.

____, Undang-Undang No. 12 Tahun 1994. 1994. Perubahan Atas Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.

____, Undang-Undang No. 28 Tahun 2009. 2009. Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.

____, Undang-Undang No. 33 Tahun 2004. 2004. Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.

Peraturan Daerah Kota Mataram

____, Peraturan Daerah Kota Mataram No. 7 Tahun 2012. 2012. Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

____, Peraturan Daerah Kota Mataram No. 8 Tahun 2015. 2015. Tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau.