

## ANALISIS EFEKTIVITAS INSENTIF PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA PENERIMAAN PAJAK DAERAH KOTA TANGERANG TAHUN 2018 - 2020

Cindy Noerfalah Tanjung<sup>1</sup>, Jiwa Pribadi<sup>2\*</sup>, Ryan Dwi Yanuar<sup>3</sup>

Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Administrasi

Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Indonesia

E-mail : [cnoerfalahtanjung@gmail.com](mailto:cnoerfalahtanjung@gmail.com)<sup>1</sup>, [jiwapribadi07@gmail.com](mailto:jiwapribadi07@gmail.com)<sup>2\*</sup>, [ryan.d.yanuar@gmail.com](mailto:ryan.d.yanuar@gmail.com)<sup>3</sup>

\*Corresponding Author

### ARTICLE INFO

### ABSTRACT

#### Keywords

Tax, Incentive, PBB-P2, Tax Revenue

*This study aims to discuss the effectiveness of the Rural and Urban Land and Building Tax Incentives (PBB-P2) on Tangerang City Regional Tax Revenue in 2018-2020. The main problem in this study is how the level of effectiveness of the tax incentive activities. Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2). The basis of tax imposition in PBB-P2 is NJOP (Tax Object Sales Value). NJOP is determined by region and determined by the Minister of Finance. The Tangerang City Government through the Regional Revenue Agency (BAPENDA) continues to strive to increase regional revenues from the Rural and Urban Land and Building Tax sector (PBB-P2). The incentives provided are in the form of exemption, reduction, maturity and elimination of sanctions in the form of fines and delays in paying local taxes. The approach used in this research is a qualitative approach with descriptive research methods. Research results realization continues to reach the target. The problem with this target and realization condition is that there is a decrease in the target again in 2020. The realization in 2020 is less than the realization in 2019 but greater than the realization in 2018.*

### PENDAHULUAN

Daerah otonom ialah perkumpulan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah berwenang mengatur pemerintahan dan masyarakat setempat menurut aturan sendiri berdasarkan pendapat masyarakat dalam sistem Negara Republik Indonesia. Pemerintah daerah ialah penyelenggara urusan pemerintahan dari Pemerintah Daerah serta Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi serta Tugas Pembantuan dengan prinsip otonomi dalam sistem serta prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Hali, Baheri dan Sarani, 2016).

Berdasarkan kewenangan pemungutannya, di Indonesia pajak dapat di bagi menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang pengelolaan atau pemungutannya di lakukan oleh pemerintah pusat. Dalam hal ini di lakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak yang berguna untuk membiayai pengeluaran pemerintah pusat yang tercantum dalam APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara). Sedangkan pajak daerah merupakan pajak yang di kelola oleh pemerintah daerah, baik dari provinsi maupun kota/kabupaten yang berguna untuk menunjang pendapatan asli daerah dan tercantum dalam APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah).

Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin pembangunan agar tercapai kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Pajak merupakan iuran wajib bagi rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) serta tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) secara langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum. Dari pajak itulah yang akan digunakan guna mencukupi kegiatan pemerintahan. Pajak digunakan sebagai salah satu usaha yang digunakan oleh pemerintah untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama. Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan suatu bentuk kewajiban yang harus dipenuhi oleh wajib pajak pribadi maupun badan. Sedangkan penerimaan pajak adalah penghasilan yang diperoleh oleh pemerintah yang bersumber dari pajak yang diberikan oleh wajib pajak.

Efektivitas pajak dan retribusi daerah merupakan penilaian kinerja pemungutan pajak dan retribusi daerah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah selama satu tahun anggaran, apakah sudah efektif. Dapat dilihat dari presentase penerimaan pajak daerah yang terealisasi dibanding dengan target yang telah ditetapkan. Penerimaan pajak serta retribusi daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah mengalami peningkatan yang tidak signifikan, artinya mengalami peningkatan pada tahun sebelumnya namun mengalami penurunan pada tahun berikutnya. Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berarti seluruh kewenangan dalam hal pemungutan pajak daerah sepenuhnya dialihkan kepada Pemerintah Daerah, salah satu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Dasar pengenaan pajak dalam PBB-P2 adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). NJOP ditentukan berdasarkan wilayah dan ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Pemerintah Kota Tangerang melalui Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) terus berupaya meningkatkan penerimaan daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Guna meringankan beban pengusaha dan warga ditengah pandemi COVID-19, Pemerintah Kota Tangerang memberikan relaksasi pembayaran pajak daerah berupa insentif. Kebijakan tersebut diberikan kepada masyarakat umum yang akan melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Adapun insentif yang diberikan berupa pembebasan, pengurangan, jatuh tempo dan penghapusan sanksi berupa denda serta penundaan pembayaran pajak daerah. Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang, mengatakan akan memberi keringanan kepada para wajib pajak tetapi para wajib pajak harus tetap melaporkan omset setiap bulannya. Pemberian insentif ini sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 46 tahun 2020. Berdasarkan Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 46 Pasal 3 Tahun 2020, Pemerintah daerah memberikan insentif kepada wajib pajak yang terdampak ekonomi akibat Corona Virus Disease (COVID-19) Tahun 2020 meliputi:

- a. Pemberian Pengurangan PBB-P2
- b. Pemberian pengurangan pembayaran BPHTB;
- c. Pembebasan sanksi administrasi PBB-P2

Berdasarkan adanya insentif PBB-P2 yang dikeluarkan Pemerintah Kota Tangerang melalui Badan Pendapatan Daerah Tahun 2020, Besaran pengurangan PBB-P2 tahun 2020 diberikan kepada wajib pajak yang melakukan pembayaran pada bulan juli 2020 : Buku 2 sebesar 20 % (dua puluh perseratus) Buku 3 sebesar 15 % (lima belas perseratus) Buku 4 sebesar 10 % (sepuluh perseratus) Buku 5 sebesar 5 % (lima perseratus) bulan agustus 2020 : Buku 2 sebesar 15 % (lima belas perseratus) Buku 3 sebesar 10 % (sepuluh perseratus) Buku 4 sebesar 5 % (lima perseratus) Buku 5 sebesar 3 % (tiga perseratus) bulan september 2020 : Buku 2 sebesar 10 % (sepuluh perseratus) Buku 3 sebesar 5 % (lima perseratus) Buku 4 sebesar 3 % (tiga perseratus) Buku 5 sebesar 0 % (nol perseratus). Rincian insentif dalam persen dibulan Juli sampai dengan September

beragam tergantung dari jumlah pembayaran pajak dan waktu pembayaran pajak. Untuk besaran pajak di bawah atau sama dengan Rp 100.000 akan diberikan gratis dalam periode Juli-September. Sedangkan besaran pajak Rp 100.001-500.000 akan diberikan insentif pengurangan bayar 20 persen di bulan Juli, 15 persen Agustus dan 10 persen untuk pembayaran September. Besaran pajak Rp 500.001-2.000.000 akan diberikan insentif pengurangan bayar 15 persen di bulan Juli, 10 persen Agustus dan 5 persen September. Untuk besaran pajak Rp. 2.000.001 - 5 juta diberikan insentif pengurangan 10 persen di bulan Juli, 5 persen Agustus dan 3 persen untuk September. Sementara untuk pembayaran pajak lebih dari Rp 5 juta hanya diberikan insentif pengurangan 5 persen di bulan Juli, 3 persen Agustus dan 0 persen untuk September. Salah satu usaha Badan Pendapatan Daerah untuk meningkatkan realisasi penerimaan pajak daerah, Bapenda melakukan penyuluhan tentang pentingnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan guna meningkatkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Dengan adanya insentif PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) tersebut diharapkan bisa dimanfaatkan bagi wajib pajak yang ingin membayar atau yang menunggak PBBP2 dan mengingatkan masyarakat untuk sadar membayar pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

**Tabel I.1**

**Target Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2018 - 2020 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang**

No	Bulan	Tahun	Tahun	Tahun
		2018	2019	2020
	Target	378.686.000.000	443.851.063.854	428.134.624.536
	Realisasi	392.580.798.336	484.876.769.740	449.939.807.662
	%	103,67	109,24	105,09

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang

**Tabel I.2**

**Daftar Wajib PBB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang**

No	Bulan	Tahun	Tahun	Tahun
		2018	2019	2020
	Target	359.993	373.954	383.229
	Realisasi	347.865	347.714	346.065
	%	96,63	92,98	90,30

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang

Di lihat dari tabel 1.1 menurut data realisasi tersebut pada tahun 2018 target 378.686.000.000 dan di tahun 2019 di naikkan menjadi 443.851.063.854 namun di turunkan kembali pada tahun 2020 menjadi 428.134.624.536. tetapi selisih target yang di turunkan pada tahun 2020 hanya sedikit dari target tahun 2019. Namun dalam tiga tahun ini realisasi terus mencapai target. Permasalahan dari kondisi target dan realisasi ini adalah dengan adanya penurunan kembali target di tahun 2020. Realisasi pada tahun 2020 kurang dari realisasi 2019 tetapi lebih besar dari realisasi pada tahun 2018.

Fenomena yang didapat penulis adalah dapat dilihat dari tabel I.1 dan tabel I.2 jumlah wajib pajak bumi dan bangunan (PBB) pada tahun 2018-2020 mengalami penurunan dari target yang ditentukan tetapi ditahun 2018 adanya peningkatan, selisih target ditahun 2019 dan 2020 hanya sedikit meningkat dan realisasinya mengalami penurunan. Wajib pajak bumi dan bangunan (PBB) yang menurun ini berimbas terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2018-2020 yang terus tercapai realisasinya dalam tiga tahun ini dan terus mencapai target. Pada

data target dan realisasi terkait pada tabel I.1 tercapainya semua realisasi pajak bumi dan bangunan. Tetapi selisih target yang di turunkan pada tahun 2020 hanya sedikit dari target tahun 2019, namun sangat besar selisihnya target realisasi ditahun 2019 dan 2020.

Berdasarkan fenomena yang telah di uraikan diatas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Efektivitas Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Penerimaan Pajak Daerah Kota Tangerang Tahun 2018-2020**”.

## KAJIAN PUSTAKA

1. **Administrasi** : Menurut . Simonn (Inu Kencana, 2012:13) mendefenisikan: “Administrasi dapat dirumuskan sebagai kegiatan-kegiatan kelompok kerjasama untuk mencapai tujuan-tujuan bersama.” Menurut Leonard D. White (Inu Kencana, 2012,13) mendefenisikan: “Administrasi adalah suatu proses yang umum ada pada setiap usaha kelompok-kelompok, baik pemerintah maupun swasta, baik sipil maupun militer, baik dalam ukuran besar maupun kecil.”
2. **Administrasi Publik** : Menurut Arifin Abdurachman (Inu Kencana, 2012:25): “Administrasi publik adalah ilmu yang mempelajari pelaksanaan dari politik negara.” Menurut Dwight Waldo (Inu Kencana, 2012:25): “Administrasi publik adalah manajemen dan organisasi dari manusia-manusia dan peralatannya guna mencapai tujuan pemerintah.”
3. **Administrasi Pajak** : Menurut Rahman, 2010:183: “Administrasi pajak adalah penata usahaan dan pelayanan terhadap kewajiban-kewajiban dan hak- hak Wajib Pajak, baik penatausahaan dan pelayanan tersebut dilakukan di kantor fiskus maupun dikantor wajib pajak.” Menurut Safri Nurmantu (2015:85): “Administrasi pajak dalam arti luas dapat dilihat sebagai fungsi, sistem dan lembaga.”
4. **Analisis** : Menurut Wiradi (Lestari, 2013:1) menyatakan bahwa: “Analisis adalah aktivitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengurai, membedakan, memilah sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditaksir maknanya.” Menurut Komarudin (Lestari, 2013:1) menyatakan bahwa: “Analisis adalah kegiatan berpikir untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen, hubungannya satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam satu keseluruhan yang terpadu.”
5. **Efektivitas** : Menurut Duncan (Makmur, 2015:53) ada tiga indikator yang sangat mempengaruhi terhadap efektifitas, yaitu: (1) Pencapaian Tujuan keseluruhan upaya pencapaian tujuan harus dipandang sebagai suatu proses. Oleh karena itu, agar pencapaian tujuan akhir semakin terjamin, diperlukan pentahapan, baik dalam arti periodisasi. Pencapaian tujuan sendiri terdiri dari beberapa faktor, yaitu: (a) Kurun waktu pencapaian ditentukan (b) Sasaran merupakan targer yang kongkret (c) Dasar hukum. (2) Integrasi. Pengukuran terhadap tingkat kemampuan suatu organisasi untuk mengadakan sosialisasi, pengembangan konsensus, komunikasi dengan berbagai macam organisasi lainnya. Integrasi terdiri dari beberapa faktor, yaitu: (a) Prosedur (b) Proses sosialisasi. (3) Adaptasi. Proses penyesuaian diri yang dilakukan untuk menyelaraskan suatu individu terhadap perubahan- perubahan yang terjadi di lingkungannya. Adaptasi terdiri dari beberapa faktor, yaitu: (a) Peningkatan kemampuan (b) Sarana dan prasarana.
6. **Insentif** : Menurut Gunadi (2013:496): “Insentif merupakan penyimpangan dari ketentuan umum perpajakan yang mengurangi beban pajak perusahaan dalam rangka mendorong investasi pada proyek tertentu.”
7. **Pajak** : Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro dalam Mardiasmo (2018:1): “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.”
8. **Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)** : Menurut TMbooks (2013:286):“Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/atau yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan,

kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Pajak Bumi dan Bangunan yang dialihkan menjadi Pajak Kabupaten/Kota hanya Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (P2), sementara PBB sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan (P3) masih tetap menjadi Pajak Pusat. Mulai 1 Januari 2014, seluruh Kabupaten/Kota di Indonesia sudah sepenuhnya melakukan pengelolaan PBB-P2nya masing-masing.”

9. **Penerimaan Pajak** : Menurut Siti Kurnia Rahayu (2017:49) Penerimaan Pajak adalah pajak yang dipungut dikelompokkan kepada pajak pusat, bea dan cukai, pajak daerah, maupun retribusi daerah dan penerimaan lain bukan pajak.

### **Kerangka Pemikiran**

Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara dan pendapatan asli daerah memiliki peran yang penting bagi pemerintah daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan suatu daerah. Salah satu pendapatan asli daerah yaitu pajak daerah yang menjadi sumber penerimaan terbesar bagi suatu daerah. Dalam menghitung besar potensi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, terlebih dahulu akan diperbandingkan antara jumlah realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang telah ada dengan jumlah target penerimaan pajak bumi dan bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Tangerang.

Efektivitas dalam melaksanakan insentif pajak menjadi fokus penulis dalam melakukan penelitian. Tingkat efektivitas dapat dilihat dari input (masukan) dan output (keluaran). Jika hasil yang didapat semakin dekat dengan target tujuan awal yang telah ditetapkan maka semakin dekat dengan target tujuan awal yang telah ditetapkan maka semakin efektif. Sedangkan jika hasil yang didapat menjauhi target tujuan awal maka dapat dikatakan tidak efektif. Analisis efektivitas insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada penerimaan pajak daerah kota Tangerang tahun 2020 dalam penelitian ini menggunakan teori pengukuran efektivitas sebagaimana yang telah ditemukan oleh Duncan (Makmur, 2015:53) sebagai berikut:

1. Pencapaian tujuan, meliputi: kurun waktu, sasaran dan dasar hukum.
2. Integrasi, meliputi: prosedur dan proses sosialisasi.
3. Adaptasi, meliputi: peningkatan kemampuan, sarana dan prasarana.

Dari uraian indikator pengukuran efektivitas tersebut maka dapat dilihat analisis efektivitas insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada penerimaan pajak daerah kota Tangerang tahun 2020, efektivitas kegiatan tersebut dianggap efektif apabila sudah memenuhi indikator pengukuran efektivitas meliputi: pencapaian tujuan, integrasi dan adaptasi. Namun sebaliknya efektivitas kebijakan tersebut dinilai tidak efektif apabila tidak memenuhi indikator pengukuran efektivitas meliputi: pencapaian tujuan, integrasi dan adaptasi.

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian membahas mengenai penjelasan secara teknis dari suatu penelitian yang mencakup pendekatan penelitian, jenis penelitian, teknis analisis data, informan, proses penelitian, site penelitian, serta batasan masalah penelitian. Metode yang digunakan penulis dalam menyusun penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah data yang dijabarkan secara penulisan yang didapatkan dari hasil penelitian. Dapat disimpulkan bahwa penelitian yang dilakukan dengan pendekatan kualitatif tidak menggunakan alat-alat pengukur. Sedangkan jenis penelitian yang menggunakan metode deskriptif adalah penelitian yang dilakukan dengan memberikan gambaran yang lebih detail mengenai suatu gejala atau fenomena. Alasan peneliti menggunakan jenis penelitian deskriptif adalah karena dengan penelitian ini mampu

memberikan gambaran yang menyeluruh dan jelas terhadap situasi satu dengan situasi sosial yang lain atau dari waktu tertentu dengan waktu yang lain.

Pemilihan metode kualitatif bertujuan untuk menggambarkan secara terperinci, sejauh mana efektivitas kegiatan insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Penerimaan Pajak Daerah Kota Tangerang Tahun 2018-2020. Pemilihan metode kualitatif bertujuan untuk menggambarkan secara terperinci, sejauh mana efektivitas kebijakan insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah di Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang sehubungan dengan dikeluarkannya Peraturan Walikota Nomor 46 Tahun 2020. Dalam penelitian ini peneliti mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima dari Bapenda Kota Tangerang berupa target penerimaan, realisasi penerimaan dalam 3 (tiga tahun terakhir) yaitu 2018-2020 untuk membandingkan dari tahun sebelumnya sebelum terkena dampak covid-19 dan sesudah terdampak covid-19 dikarenakan tahun 2020 terdampak dan diberikan insentif mengenai PBB sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk penulis menganalisis Efektivitas Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Penerimaan Pajak Daerah Kota Tangerang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

**Tabel I.1**

**Target Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2018 - 2020 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang**

No	Bulan	Tahun	Tahun	Tahun
		2018	2019	2020
	Target	378.686.000.000	443.851.063.854	428.134.624.536
	Realisasi	392.580.798.336	484.876.769.740	449.939.807.662
	%	103,67	109,24	105,09

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang

Di lihat dari tabel 1.1 menurut data realisasi tersebut pada tahun 2018 target 378.686.000.000 atau sebesar 103,67% dan di tahun 2019 di naikkan menjadi 443.851.063.854 atau 109,24% namun di turunkan kembali pada tahun 2020 menjadi 428.134.624.536 atau 105,09%. tetapi selisih target yang di turunkan pada tahun 2020 hanya sedikit dari target tahun 2019. Namun dalam tiga tahun ini realisasi terus mencapai target. Permasalahan dari kondisi target dan realisasi ini adalah dengan adanya penurunan kembali target di tahun 2020. Menurut Efektifitas indikator bahwa penerimaan PBB-P2 sudah sangat efektif karena sudah diatas 100% .

### Data Relaksasi Insentif Periode Juli – September Tahun 2020

BULAN	RELAKSASI
JULI	10.690.755.833
AGUSTUS	3.321.732.895
SEPTEMBER	1.225.838.707
<b>TOTAL</b>	<b>15.238.327.435</b>

**Tabel I.2**  
**Daftar Wajib PBB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang**

No	Bulan	Tahun	Tahun	Tahun
		2018	2019	2020
	Target	359.993	373.954	383.229
	Realisasi	347.865	347.714	346.065
	%	96,63	92,98	90,30

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang

Dilihat dari tabel I.1 dan tabel I.2 jumlah wajib pajak bumi dan bangunan (PBB) pada tahun 2018-2020 mengalami penurunan dari target yang ditentukan tetapi ditahun 2018 adanya peningkatan, selisih target ditahun 2019 dan 2020 hanya sedikit meningkat dan realisasinya mengalami penurunan. Wajib pajak bumi dan bangunan (PBB) yang menurun ini berimbas terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2018-2020 yang terus tercapai realisasinya dalam tiga tahun ini dan terus mencapai target. Pada data target dan realisasi terkait pada tabel I.1 tercapainya semua realisasi pajak bumi dan bangunan. Tetapi selisih target yang di turunkan pada tahun 2020 hanya sedikit dari target tahun 2019, namun sangat besar selisihnya target realisasi ditahun 2019 dan 2020. Menurut Efektifitas indikator bahwa penerimaan PBB-P2 sudah efektif karena sudah diatas 90%.

**Pembahasan**

Untuk mengetahui efektivitas insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2), Penulis telah melakukan wawancara dengan beberapa informan terkait efektivitas insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) menurut fiskus dan wajib pajak diuraikan sebagai berikut :

**1. Efektivitas Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)**

Untuk mengukur tingkat efektivitas, peneliti menggunakan indikator Menurut Munir dkk, sebagaimana dimaksud dalam tabel berikut:

**Tabel IV.4**  
**Klasifikasi Tingkat Efektivitas**

Persentase	Kriteria
>100	Sangat Efektif
90-100	Efektif
80-90	Cukup Efektif
60-80	Kurang Efektif
<0	Tidak Efektif

Sumber: Munir dkk, (2014:151)

Selain menggunakan indikator tersebut, efektivitas insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) juga dapat diukur berdasarkan teori efektivitas dari Duncan (Makmur, 2015:53), dimana efektivitas dapat diukur dari beberapa hal sebagai berikut :

**a. Pencapaian Tujuan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan peneliti, kinerja insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) diukur dan ditetapkan setiap tahun. Untuk menentukan target penagihan yang konkret, perlu ditingkatkan kesadaran masyarakat dalam ketaatan membayar Pajak, perlu ditingkatkan pemahaman masyarakat beragam mengenai alur dan mekanisme pembayaran pajak, perlu ditingkatkan pertumbuhan ekonomi khususnya di masa pandemi pada saat ini yang turut mempengaruhi kondisi perekonomian dan kemampuan masyarakat dalam membayar pajak. Selain itu, para petugas penagihan pajak juga telah memahami dengan baik Peraturan Walikota Nomor 46 Tahun 2020 tentang Pemberian Insentif berupa Pengurangan dan Pembebasan Sanksi Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

**b. Integrasi**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, petugas penagihan pajak pada Badan Pendapatan Daerah telah menjalankan proses penagihan pajak dengan baik dan sesuai prosedur. Namun terkait masalah sosialisasi, khususnya sosialisasi dengan wajib pajak masih perlu melakukan sosialisasi terkait dengan jadwal pembayaran tagihan PBB-P2 baik melalui media massa maupun media social sesuai dengan jadwal dan tahapan penerbitan SPPT PBB-P2.

**c. Adaptasi**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti, dapat disimpulkan petugas penagihan pajak perlu untuk terus meningkatkan kemampuan berkomunikasi dengan wajib pajak sehingga wajib pajak menjadi lebih terbuka dan mau berusaha melunasi utang pajaknya. Untuk sarana dan prasarana yang tersedia di Badan Pendapatan Daerah sudah cukup. Masing – masing jurusita pajak telah disediakan Mall Pelayanan Publik, Unit Pelayanan Teknis (UPT) Barat, Unit Pelayanan Teknis (UPT) Timur. Ditunjang dengan berbagai aplikasi yang memberikan kemudahan dalam memberikan pelayanan secara online kepada masyarakat. 106 Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan berdasarkan ukuran efektivitas diatas, dapat disimpulkan bahwa kegiatan insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang pada tahun 2018-2020 masih kurang efektif. Hal ini dapat dilihat dari beberapa aspek sebagai berikut:

- 1) Masih kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak Bapenda kepada wajib pajak dalam rangka melunasi utang pajaknya.
- 2) Komunikasi yang dilakukan antara petugas penagihan pajak dengan wajib pajak masih belum terlalu baik sehingga perlu untuk terus ditingkatkan agar wajib pajak mau melunasi utang pajaknya.

**2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)**

Untuk mengetahui kebenarannya Penulis telah melakukan wawancara dengan beberapa informan terkait hambatan-hambatan yang dihadapi tersebut. Adapun hambatan-hambatan yang

terdapat dalam rangka melaksanakan insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada tahun 2018-2020 menurut fiskus dan wajib pajak diuraikan sebagai berikut :

**a. Segi Fiskus**

Berdasarkan hasil wawancara yang telah penulis lakukan kepada fiskus khususnya di bagian penagihan pajak, hambatan dalam penagihan pajak dapat dibagi menjadi dua, yaitu hambatan yang berasal dari internal dan hambatan yang berasal dari eksternal. Hambatan yang berasal dari internal antara lain yaitu tidak sampainya pembayaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) diakibatkan oleh pemahaman masyarakat beragam mengenai alur dan mekanisme pembayaran pajak. Hambatan internal yang kedua yaitu pertumbuhan ekonomi khususnya di masa pandemi pada saat ini yang turut mempengaruhi kondisi perekonomian dan kemampuan masyarakat dalam membayar pajak. Maka Badan pendapatan daerah memerlukan lebih banyak sosialisasi kepada wajib pajak agar penagihan pajak dapat berjalan lebih efektif. Sedangkan untuk faktor eksternal, hambatan yang ada antara lain adalah masih kurangnya kesadaran wajib pajak dalam melunasi tunggakan pajaknya.

**b. Segi Wajib Pajak**

Pada segi wajib pajak, kendala yang dihadapi dalam rangka melunasi tunggakan pajaknya antara lain adalah:

- 1) Tingkat pemahaman masyarakat beragam mengenai alur dan mekanisme pembayaran pajak
- 2) Tingkat pertumbuhan ekonomi khususnya di masa pandemi pada saat ini yang turut mempengaruhi kondisi perekonomian dan kemampuan masyarakat dalam membayar pajak

**3. Solusi Mengatasi Hambatan Dalam Pelaksanaan Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)**

Solusi dalam mengatasi hambatannya adalah sangat penting untuk mengupayakan hal – hal dapat dilakukan dalam rangka mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBBP2) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang. Untuk mengetahui kebenarannya Penulis telah melakukan wawancara dengan beberapa informan terkait upaya mengatasi hambatan dalam rangka peningkatan efektivitas insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) diuraikan sebagai berikut:

- a. Melakukan sosialisasi dan publikasi secara massif terkait dengan kebijakan dalam pembayaran pajak baik melalui media massa/media social
- b. Melaksanakan even pada momen tertentu yang mendorong masyarakat dalam membayar pajak seperti Pekan Panutan Pajak ataupun kegiatan lainnya yang dilaksanakan di Kota Tangerang
- c. Membuat inovasi melalui aplikasi yang di kembangkan bagi wajib pajak agar dapat melihat tagihan maupun mencetak SPPT PBB-P2 secara mandiri melalui aplikasi Tangerang LIVE maupun aplikasi penunjang lainnya
- d. Memperluas cakupan jaringan pembayaran PBB-P2 dengan menambah kanal pembayaran yang dilaksanakan oleh Bank BJB untuk pembayaran yang dilakukan secara tunai melalui payment point maupun secara non tunai melalui Kerjasama dengan pihak ketiga (Alfamart, Indomaret, Kantor Pos, Bukalapak, Tokopedia, Link aja dan sebagainya).

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di bab-bab sebelumnya, maka peneliti dapat menarik kesimpulan mengenai “Analisis Efektivitas Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Penerimaan Pajak Daerah Kota Tangerang Tahun 2018-2020” adalah sebagai berikut :

1. Efektivitas Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)  
Efektivitas Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Penerimaan Pajak Daerah Kota Tangerang tahun 2018-2020 sudah efektif, dengan nilai efektivitas selama 2018-2020 karena penerimaan menurut indikator efektivitas telah mencapai 90%. Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Duncan yang mengungkapkan bahwa ukuran efektivitas itu terdiri dari tiga unsur yaitu Pencapaian Tujuan, Integrasi, dan Adaptasi, kegiatan insentif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang tahun 2018-2020 pada penerimaan efektif, tetapi dalam data wajib pajak masih kurang. Hal ini dapat dilihat dari masih kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak Bapenda kepada wajib pajak dalam rangka melunasi utang pajaknya. Selain itu adapun komunikasi antara wajib pajak dengan petugas pajak juga masih perlu ditingkatkan lagi agar penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat berjalan lebih efektif.
2. Hambatan yang dihadapi dalam Pelaksanaan Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)  
Hambatan yang terjadi dalam melaksanakan Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan antara lain :
  - a. Tingkat kesadaran masyarakat dalam ketaatan membayar Pajak
  - b. Tingkat pemahaman masyarakat beragam mengenai alur dan mekanisme pembayaran pajak
  - c. Tingkat pertumbuhan ekonomi khususnya di masa pandemi pada saat ini yang turut mempengaruhi kondisi perekonomian dan kemampuan masyarakat dalam membayar pajak
3. Solusi yang dilakukan dalam mengatasi hambatan yang terjadi dalam Pelaksanaan Insentif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)  
Solusi yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut antara lain adalah :
  - a. Melakukan sosialisasi dan publikasi secara massif terkait dengan kebijakan dalam pembayaran pajak baik melalui media massa/media social
  - b. Melaksanakan even pada momen tertentu yang mendorong masyarakat dalam membayar pajak seperti Pekan Panutan Pajak ataupun kegiatan lainnya yang dilaksanakan di Kota Tangerang
  - c. Membuat inovasi melalui aplikasi yang di kembangkan bagi wajib pajak agar dapat melihat tagihan maupun mencetak SPPT PBB-P2 secara mandiri melalui aplikasi Tangerang LIVE maupun aplikasi penunjang lainnya
  - d. Memperluas cakupan jaringan pembayaran PBB-P2 dengan menambah kanal pembayaran yang dilaksanakan oleh Bank BJB untuk pembayaran yang dilakukan secara tunai melalui payment point maupun secara non tunai melalui Kerjasama dengan pihak ketiga (Alfamart, Indomaret, Kantor Pos, Bukalapak, Tokopedia, Link aja dan sebagainya).

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Bungin, Burhan. 2017. Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial lainnya. Jakarta: Putra Grafika Gunadi. 2013. Akuntansi Pajak, Edisi Ketiga, Cetakan Pertama. Jakarta: Gramedia Widya Sarana Indonesia
- Hamidi. 2017. Metodologi Penelitian dan Teori Komunikasi. Malang: UMM
- Makmur. 2015. Efektivitas Kebijakan Kelembagaan Pengawasan. Bandung: Refika Aditama
- Mardiasmo. 2018. Perpajakan. Yogyakarta: Andi
- Nurmantu, Safri. 2015. Pengantar Perpajakan. Jakarta: Granit
- Priantara, Diaz. 2012. Perpajakan Indonesia. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Pohan, Chairil Anwar. 2017. Pembahasan Kompeherensif Perpajakan Indonesia: Teori dan Kasus. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Resmi, Siti. 2019. Perpajakan: Teori dan Kasus. Jakarta: Salemba Empat
- Syafiie, Inu Kencana. 2012. Ilmu Administrasi Publik. Jakarta: PT Rineka Cipta
- Siahaan, Marihot P. 2013. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta: Grafindo
- Silaen, Sofar dan Widiyono. 2013. Metodologi Penelitian Sosial: Untuk penulisan Skripsi dan Thesis. Jakarta: In Media
- Sugiyono. 2017. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta
- TMbooks. 2013. Perpajakan: Esensi dan Aplikasi. Yogyakarta: Andi
- Waluyo. 2017. Perpajakan Indonesia. Jakarta: Salemba Empat
- Wiradi, Lestari. 2013. Tax Procedure & Practice. Jakarta: Lentera Ilmu Cendikia

### Jurnal:

- Al Fatihah, Ainaya, Muhammad Saleh. 2020. Analisis Efisiensi Efektivitas Penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan
- Arifin, Muhammad Soleh. 2020. Analisis Efisiensi dan Efektivitas Serta Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBBP2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi di Badan Pengelola dan Retribusi Daerah Kabupaten Lampung Selatan)
- Fitriani, Trisma. 2020. Analisis Efektivitas Kontribusi dan Trend Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah
- Kadir Abdul, Isnaini Isnaini, Nina Angelia. 2020. The Establishment Policy Model of Sale Value of Land Tax Objects and Rural and Urban Sector Buildings (NJOP PBB P2) in Medan.

Maulida, Mutmainah, M Wimbo Wiyono, Muhammad Mudhofar. 2019. Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Serta Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah Di Kabupaten Lumajang Tahun 2014-2017

Mughron, Maulana Mufis, Dyah Hariani, Titik Djumiarti.2016. Efektifitas Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) Dalam Pelaksanaan Program Kelurahan Siaga Becana Di Kota Semarang. Journal Of Public Policy And Management Review Volume 5, Nomor 1, Tahun 2016

Saputri, Yeni. 2020. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bekasi Tahun 2014-2018

**Sumber Lain:**

<https://megapolitan.kompas.com/read/2020/07/14/14162271/pemkot-tangerang-perpanjang-masainsentif-pajak-daerah>

<https://bapenda.tangerangkota.go.id>