

**POTENSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN
(PBB-P2) SEBAGAI INSTRUMEN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG : (STUDI KASUS: KELURAHAN SUMBER
REJO DAN KELURAHAN KEMILING RAYA, KECAMATAN KEMILING, KOTA
BANDAR LAMPUNG)**

Rohmayani 22115045

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Jurusan Teknologi Infrastruktur dan Kewilayahan
Institut Teknologi Sumatera
Email: rohmayani270@gmail.com

ABSTRAK

Fungsi pajak yang bersifat mengatur (*regulerend*) dan instrument pengendalian hendaknya dapat diterapkan melalui Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 selain sebagai insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang juga mampu menambah pemasukan pendapatan daerah. Penelitian ini bertujuan untuk melihat sejauh mana potensi PBB-P2 dapat diimplementasikan sebagai instrument insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Tarif pajak yang progresif berdasarkan dampak guna lahan terhadap lingkungan sekitar sebagai dasar penentuan nilai insentif dan disinsentif yang akan diberikan. Faktor yang digunakan dalam penelitian ini yaitu faktor ekonomi, faktor sosial, faktor aksesibilitas, dan faktor fisik/lingkungan. Penentuan nilai insentif dan disinsentif pajak menggunakan analisis hubungan dan analisis pembobotan secara langsung. Penentuan insentif dan disinsentif berdasarkan tarif pajak yang progresif. Hasil penelitian menunjukkan tarif pajak progresif di Kelurahan Kemiling Raya dan Kelurahan Sumber Rejo dikategorikan ke dalam tiga tipologi lahan. Tipologi I adalah guna lahan yang memiliki dampak terhadap lingkungan yang paling buruk dan tingkat produktivitas yang tinggi yaitu guna lahan Perdagangan dan Jasa; Tipologi II adalah guna lahan yang memiliki dampak guna lahan terhadap lingkungan sekitar yang sedang dan tingkat produktivitas yang sedang yaitu guna lahan permukiman dan Sarana Pelayanan Umum (SPU); Tipologi III adalah guna lahan yang memiliki dampak terhadap lingkungan sekitar yang baik serta tingkat produktivitas yang rendah yaitu guna lahan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Tipologi I dan lahan kosong akan diberikan disinsentif yaitu pengenaan tarif pajak yang tinggi, dan tipologi III akan diberikan insentif yaitu pengenaan tarif pajak yang rendah.

Kata Kunci : PBB-P2, Insentif dan Disinsentif, Pengendalian Pemanfaatan Ruang

I. Pendahuluan

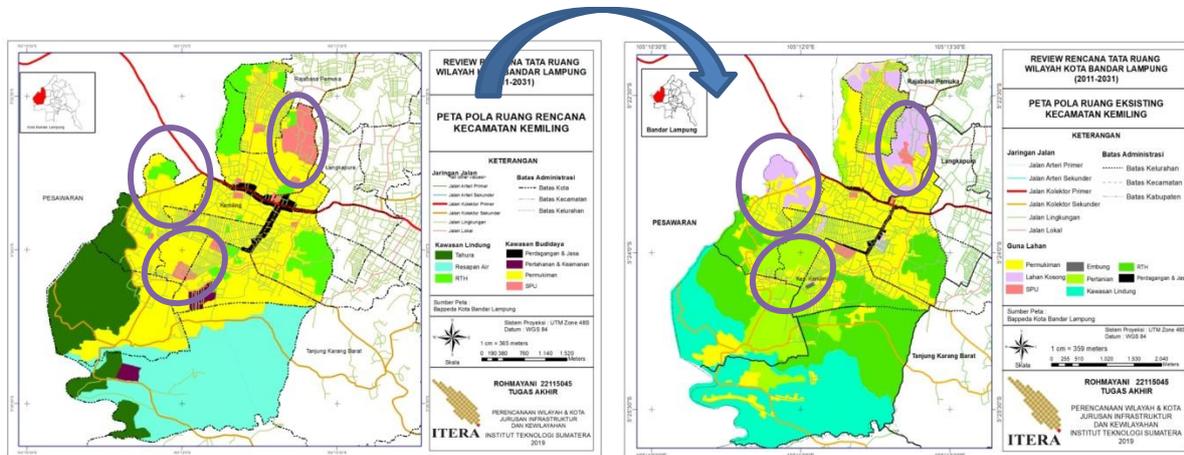
Sejak diberlakukannya undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, tujuan pemajakan atas lahan di beberapa negara berkembang dan maju adalah untuk mengarahkan pembangunan fisik kepada produk rencana kota, dimana pajak yang tinggi akan dibebankan pada penggunaan lahan yang belum sesuai dengan produk rencana tata

ruang. Dengan demikian *land tax* tersebut merupakan pajak progresif yang mampu dimanfaatkan sebagai alat atau instrument pengendali guna lahan dan pemanfaatan lahan kota untuk sesuai dengan produk tata ruang kota. Penggunaan dan pemanfaatan lahan yang akan dikenakan tarif pajak yang tinggi diantaranya, adalah :

1. Tanah yang dibiarkan kosong.
Pemilik tanah kosong di perkotaan bukan berarti mereka tidak mampu memanfaatkan atas tanah yang bersangkutan, tetapi mereka memiliki motivasi lain yakni untuk tujuan spekulasi dengan harapan harga tanah akan naik dikemudian hari. Atas keuntungan dari penjualan tanah dengan harga yang lebih tinggi, wajar apabila dikenakan pajak tinggi sesuai dengan keuntungan yang didapatkan.
2. Penggunaan lahan dan pemanfaatan lahan yang memberikan dampak buruk terhadap lingkungan sekitarnya.

Pemanfaatan lahan yang memberikan dampak buruk terhadap lingkungan sekitarnya, sudah sewajarnya dikenakan pajak yang tinggi karena selain merusak kondisi lingkungan sekitar juga membuat masyarakat yang tinggal disekitar guna lahan tersebut menjadi tidak nyaman.

Dari permasalahan di atas, dapat dilihat pada gambar berikut penggunaan dan pemanfaatan lahan yang belum sesuai dengan produk rencana tata ruang di Kota Bandar Lampung khususnya di Kecamatan Kemiling.



Sumber: Bappeda Kota Bandar Lampung, 2018

Gambar Peta Pola Ruang Rencana dan Eksisting Kecamatan Kemiling

Dari gambar di atas dapat disimpulkan bahwa masih adanya pemanfaatan ruang saat ini yang masih belum sesuai dengan rencana tata ruang. Untuk menutup kelemahan tersebut dan dapat mempengaruhi pemilik lahan untuk memanfaatkan ruang lahannya sesuai dengan rencana tata ruang, sebenarnya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, sudah membuka banyak ruang untuk pengendalian pemanfaatan ruang, akan tetapi pada penelitian ini akan lebih fokus pada instrument pengendalian bagian Insentif dan Disinsentif khususnya PBB-P2. Ada banyak cara ketika masyarakat akan memanfaatkan tanah yang dimilikinya sesuai dengan rencana tata ruang,

misalnya diberikan insentif berupa keringanan pajak atau disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi. Pasal 80 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berbunyi bahwa ada kebijakan pengalihfungsian PBB-P2 ke pemerintah daerah, dimana masing-masing kabupaten/kota dapat menentukan tarif PBB-P2 nya sendiri dengan ketentuan paling tinggi sebesar 0,3 persen dari sebelumnya hanya dipatok pada tarif efektif (tunggal) sebesar 0,1 persen atau 0,2 persen. Artinya, secara legal ada ruang bagi kabupaten/kota untuk menaikkan tarif PBB-P2 di wilayahnya.

Signifikansi bagi pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota, adalah

memberikan sumbang pikir tentang pemanfaatan suatu instrument pengendalian guna lahan kota yang selama ini relative belum dikembangkan. Walaupun masih merupakan langkah awal, kiranya bijaksana apabila sejak dini sudah dipikirkan adanya suatu instrument yng dapat dimanfaatkan sebagai instrument pengendali guna lahan kota. Dalam manajemen pembangunan perkotaan dikatakan bahwa, sebaik-baiknya perencanaan kota kalau tidak diikuti dengan pengendalian, hasil atas pembangunan kota yang diharapkan tidak akan optimal.

Memperhatikan fenomena di atas, menarik kiranya untuk dilakukan studi atau penelitian yang mengarah pada “Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Instrumen Insentif dan Disinsentif di Kecamatan Kemiling Kota Bandar Lampung”.

II. Tinjauan Pustaka

Definisi lahan menurut UU No. 41 Tahun 2009, lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap factor yang mempengaruhi penggunaan seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia.

Menurut Kivell (1993) lahan tidak seperti komoditaslain yang melewati serangkaian proses produksi karena lahan memiliki sejumlah karakteristik yang kompleks dan tidak biasa, beberapa yang paling penting diantaranya adalah :

1. *Fixed supply*. Umumnya lahan bersifat tetap dalam hal persediaan karena tidak dapat diciptakan. Bagaimanapun, terdapat kualifikasi penting untuk reklamasi dapat menambah total persediaan, intensitas yang lebih besar dari penggunaan dapat digunakan untuk menambah *supply* efektif dan jumlah persediaan lokal dapat bertambah jika pemilik lahan membawa

lahan ke pasar atau pembangunan (yang bersifat urban) diijinkan untuk meluas keluar menuju lahan pertanian atau lahan lain.

2. *No cost of supply*. Dalam pengertian absolut, lahan dapat merupakan sebuah “gift of nature” tidak ada biaya untuk pembuatan, kecuali dalam kasus yang jarang dalam reklamasi laut dan darat. Dalam kenyataannya tentu saja terdapat biaya untuk penyediaan infrastruktur, pembangunan, perbaikan dan input lain yang harus dipertimbangkan.
3. *Unique/irrepeacable*. Setiap plot tanah adalah unik dalam pengertian ukuran, konfigurasi, karakteristik fisik dan lokasi. Untuk alasan ini, tidak ada plot yang dapat digantikan secara tepat oleh orang lain.
4. *Immoble*. Tanah bersifat permanen dan tidak dapat dipindahkan, meskipun dalam tingkat terbatas fleksibilitas dapat diterima melalui substitusi dari biaya transport.
5. *Permanence*. Lahan secara unik bersifat permanen. Lahan dapat berubah atau rusak dan dapat pula menjadi subjek hukum untuk penurunan penghasilan untuk bentuk pengembangan tertentu namun dalam konteks urban, lahan umumnya tidak dapat dihancurkan. Bangunan yang berdiri diatas lahan harus dilihat sebagai sesuatu yang berbeda.

Sebagai hasil dari karakteristik dasar tersebut, bersama dengan aspek legal, sosial dan struktur politik yang berkembang berbeda pada kalangan masyarakat, penggunaan dan kepemilikan, hak dan okupansi. Beberapa hal yang terjadi pada lahan tergantung dari keputusan dan perbuatan pemilik atau pengisi, namun juga ditentukan oleh perbuatan yang dilakukan oleh pemilik lahan yang berdekatan atau lingkungan yang lebih luas. Akhirnya, sejumlah factor yang tidak dapat terprediksi, factor non-ekonomi, termasuk prestis, simbolisme dan nilai-nilai sosial perlu dimasukkan ke dalam persamaan.

Seorang ahli real estate M. Northam Ray, pernah menyatakan bahwa ada 3 cara untuk

menguji apakah suatu real estate “baik” atau tidak, yaitu pertama lokasi, kedua lokasi, dan ketiga lokasi. Berbagai penelitian juga menunjukkan bahwa harga tanah dipengaruhi oleh faktor lokasi yang ditunjang dengan fasilitas dan infrastruktur kota. Selain daripada itu, dengan menyadari bahwa harga tanah menyebar mengikuti pola keruangan tertentu, maka penataan ruang memberikan kontribusi yang cukup berarti dalam membentuk harga tanah. Penataan ruang yang tercermin dalam pola penggunaan tanahnya akan memberikan kontribusi yang cukup besar dalam pembentukan nilai tanah. Jika dicermati lebih jauh maka dapat diketahui bahwa pola harga tanah cenderung mengikuti pola keruangan penggunaan tanahnya. Fakta tersebut masih relevan dengan teori yang dikemukakan Von Thunen yang membuat model tentang sewa tanah dan jarak. Makin dekat jarak dari pusat kota, makin tinggi harga sewa tanah. Demikian pula sebaliknya, makin jauh jarak dari pusat kota, maka makin rendah harga sewa tanah (Hidayati & Harjanto, 2003). Pola keruangan penggunaan tanah juga telah dikemukakan oleh Walter Christaller (1933), seorang ahli geografi Jerman dalam Teori Tempat Central (Central Place Theory). Teori ini mengemukakan bahwa tempat sentral merupakan lokasi kegiatan yang melayani kebutuhan manusia. Teori yang berhubungan dengan harga tanah baik secara langsung ataupun tidak langsung selalu berdasarkan pada “ruang”. Teori lokasi yang dikemukakan oleh model Von Thunen maupun model Christaller, keduanya melandasinya pada substansi “ruang”. Jadi karena harga atau nilai tanah merupakan suatu gejala ruang, maka faktor-faktor yang mempengaruhinya juga akan lebih banyak berkaitan dengan gejala ruang.

Setelah melakukan kajian teori, kemudian akan disusun variabel-variabel faktor yang akan diujikan dalam penelitian. Variabel merupakan suatu konsep yang mempunyai variasi nilai. Dalam penelitian ini variabel dibangun berdasarkan teori yang berkaitan dengan nilai lahan dan pengendalian

pemanfaatan ruang. Variabel-variabel tersebut kemudian diujikan kepada responden.

Variabel-variabel tersebut akan dikaji sesuai konteks dan akan diturunkan dalam bentuk indikator yang akan dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel Sintesa Teori dan Variabel

Sumber	Teori	Variabel
Christaller (1993)	Faktor Pengaruh Nilai Lahan	Faktor Fisik/Lingkungan - Site - Situation
		Faktor Aksesibilitas - Angkutan umum - Jenis jalan
		Faktor Sosial - Kepadatan penduduk - Tingkat pendidikan - Tingkat kejahatan
		Faktor Ekonomi - Jumlah tenaga kerja - Tingkat upah - Tingkat pendapatan dan daya beli - Tersedianya keuangan - Tingkat suku bunga - Biaya transaksi
Philip Kivell (1993)	Faktor Pengaruh Nilai Lahan	Faktor Lingkungan - Letak lokasi - Jarak dari CBD - Aksesibilitas - Kualitas lingkungan
		Faktor Sosial - Trend - Interaksi antar warga - Pertumbuhan penduduk - Persaingan konsumen
		Faktor Ekonomi - Permintaan - Penawaran
Eckert (1990)	Faktor Pengaruh Nilai Lahan	Faktor Fisik/Lingkungan - Kondisi alam - Luas tanah dan bangunan - Desain bangunan - Posisi/letak bangunan
		Faktor Ekonomi - Penawaran - Permintaan
		Faktor Sosial - Jumlah penduduk - Kepadatan penduduk - Tingkat pendidikan - Tingkat kejahatan - Pola hidup masyarakat

Sumber: Kajian Penulis, 2019

III. Analisis dan Pembahasan

a) Restrukturisasi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Agar supaya PBB-P2 seperti diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 01 Tahun 2011 mampu diimplementasikan sebagai instrument pengendali guna lahan sesuai dengan rencana tata ruang di Kota Bandar Lampung, restrukturisasi yang diusulkan yaitu sifat undang-undang dan sifat tarif pajak. Karena PBB-P2 merupakan produk undang-undang yang dimana di amanahkan didalam undang-undang untuk tarif PBB-P2 maksimal 0,3%.

Untuk maksud pengendalian guna lahan, sifat tarifnya perlu di restrukturisasi dari tarif tunggal yang tidak bersifat progresif menjadi tarif progresif. Sebagai konsekuensi dari tarif yang demikian, sifat tarifnya tidak lagi tunggal dan perlu ditentukan bilamana suatu obyek pajak dikenai tarif lebih tinggi dari obyek pajak lainnya. Tarif pajak yang di restrukturisasi ini ditetapkan berdasarkan nilai skoring parameter pada analisis sebelumnya, dimana tipologi 1 dengan nilai skoring parameter $18 \geq X \geq 13,5$; tipologi 2 dengan nilai skoring parameter $13,5 \geq X \geq 9$; dan tipologi 3 dengan nilai skoring parameter $9 \geq X \geq 4,5$. Adapun tarif pajak yang ditetapkan pada penelitian ini sebaiknya, yaitu sebagai berikut :

Tabel Restrukturisasi Tarif Pajak

No	Guna Lahan	Tipologi Parameter	Tarif Pajak	Keterangan
1	Perdagangan dan Jasa	Tipologi 1	0,3 %	<ul style="list-style-type: none">- pemanfaatan guna lahan terhadap lingkungan sekitar yang buruk;- kondisi lingkungan agak buruk; dan- tingkat produktivitas yang tinggi.
2	Peremukiman Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Tipologi 2	0,2 %	<ul style="list-style-type: none">- pemanfaatan guna lahan terhadap lingkungan sekitar yang agak buruk;- kondisi lingkungan buruk; dan- tingkat produktivitas yang sedang.
3	Ruang Terbuka Hijau (RTH)	Tipologi 3	0,1 %	<ul style="list-style-type: none">- pemanfaatan guna lahan terhadap lingkungan sekitar yang baik;- kondisi lingkungan baik; dan- tingkat produktivitas yang rendah.

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Restrukturisasi tarif pajak ini sudah merepresentasikan tarif pajak yang progresif, dimana suatu objek pajak dikenakan tarif pajak lebih tinggi dari objek pajak lainnya. Akan tetapi permasalahannya yaitu pada pemanfaatan lahan di wilayah penelitian eksisting masih ada yang belum sesuai dengan rencana tata ruang, sedangkan restrukturisasi tarif pajak ini berdasarkan rencana tata ruang yang ada. Pemanfaatan lahan yang belum sesuai dengan rencana tata ruang tersebut seperti masih adanya lahan yang dibiarkan kosong sedangkan direncanakan diperuntukkan

untuk guna lahan permukiman dan Sarana Pelayanan Umum (SPU), dan ada pemanfaatan lahan yang belum sesuai dengan pola ruang rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung dimana direncanakan diperuntukkan untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) sedangkan pemanfaatannya eksistingnya sebagai permukiman.

Untuk pemanfaatan lahan yang belum sesuai dengan rencana tata ruang wilayah pada keadaan eksisting nya adalah penyimpangan lahan, karena tidak adanya izin dari

pemerintah untuk mendirikan bangunan diatas lahan yang diperuntukkan untuk Ruang Terbuka Hijau tersebut, maka sudah seharusnya diberikan sanksi bukan disinsentif. Adapun alasan dari masyarakat tetap mendirikan bangunan di atas lahan tersebut karena mereka tidak mengetahui bahwa lahan mereka direncanakan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Dari restrukturisasi tarif pajak di atas, diketahui bahwa objek pajak yang dikenai tarif pajak progresif lebih rendah dari guna lahan lainnya yaitu guna lahan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Sudah selayaknya RTH diberikan tarif pajak yang rendah yaitu sebesar 0,1% karena dampak terhadap lingkungan sekitar yang baik, nilai lahan yang baik, dan tingkat produktivitas juga rendah. Sedangkan objek pajak yang dikenai tarif progresif lebih tinggi dari yang lain adalah :

- a. Peruntukkan guna lahan Perdagangan dan Jasa.

Pemilik lahan yang diperuntukkan dan memanfaatkan lahannya untuk perdagangan dan jasa merupakan sebagai simpul kegiatan ekonomi di wilayah penelitian, dari kegiatan ekonomi tersebut pemilik lahan mendapatkan keuntungan secara ekonomi. Guna lahan perdagangan dan jasa selain mendapatkan keuntungan secara ekonomi juga memiliki dampak yang buruk terhadap lingkungan sekitar seperti kebisingan, polusi dan lainnya.

Atas keuntungan dan dampak yang ditimbulkan ini, layak apabila guna lahan perdagangan dan jasa dikenai beban pajak progresif lebih tinggi dari guna lahan lainnya yaitu 0,3 %.

- b. Lahan yang dibiarkan kosong oleh penguasa atau pemiliknya.

Seorang penguasa lahan membiarkan tanahnya kosong dapat dikategorikan sebagai usaha spekulatif untuk mendapatkan keuntungan dari selisih kenaikan harga karena proses pembangunan yang dilaksanakan oleh

pemerintah kota. Disamping keuntungan ini, mereka tidak dikenai beban pajak atas obyek bangunan.

Atas 2 macam keuntungan yang didapatkan ini, layak apabila mereka dikenai beban pajak progresif sesuai dengan tarif pajak yang sudah direstrukturisasi atas lahan yang dikuasainya. Letak keprogresifan dari tarif pajak ini adalah pada persentase tarif pajak yang ditentukan peneliti, walaupun lahan mereka tidak dimanfaatkan tetapi mereka tetap membayar pajak sesuai dengan tarif pajak guna lahan berdasarkan rencana tata ruang Kota Bandar Lampung.

Nilai insentif dan disinsentif di atas, kemudian akan dihitung potensi pendapatan pemerintah daerah apabila menggunakan tarif pajak PBB-P2 sesuai dengan rencana tata ruang. Setelah itu akan dibandingkan apakah berdampak fiskal yang positif atau berdampak fiskal yang negatif jika menggunakan tarif pajak sesuai rencana tata ruang dengan tarif pajak berdasarkan Peraturan Daerah No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

b) Menghitung Potensi PBB-P2 Menggunakan Rencana Tata Ruang Wilayah

Menghitung potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dilakukan pada kedua wilayah penelitian. Dari perhitungan potensi PBB-P2 ini akan diketahui apakah dengan adanya pemberian insentif dan disinsentif akan berdampak pada pendapatan wilayah penelitian atau tidak.

1) Menghitung Potensi PBB-P2 Berdasarkan NJOP Eksisting

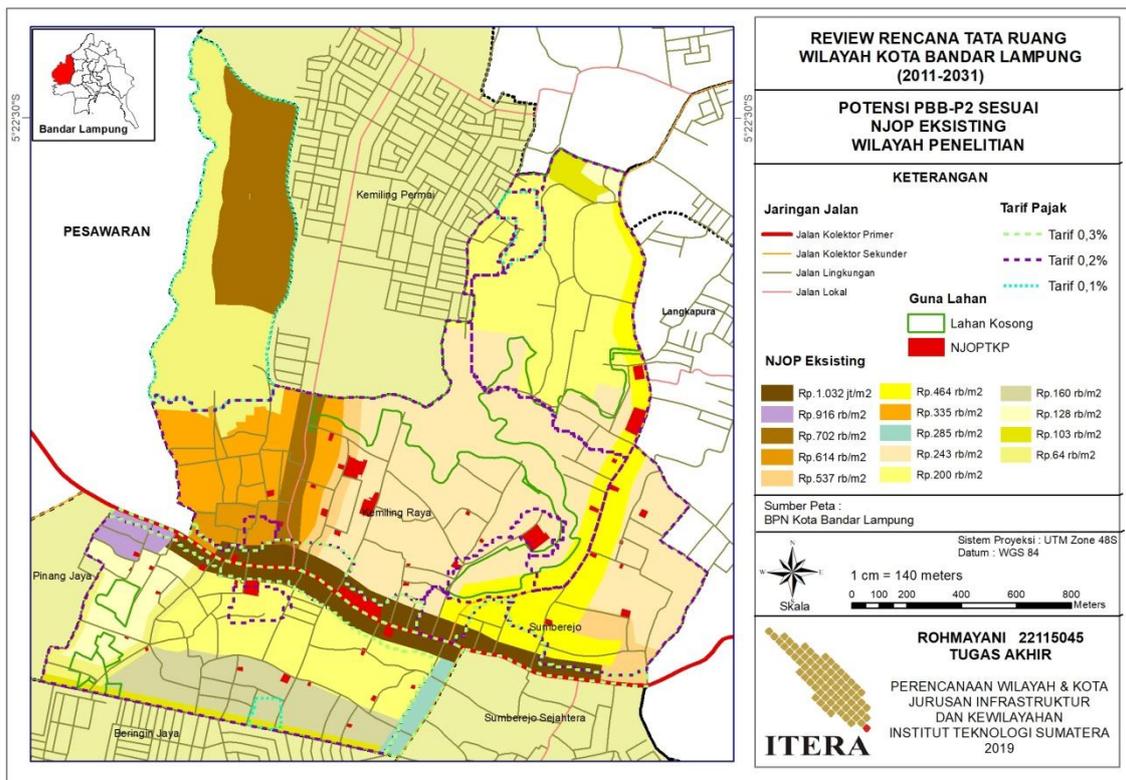
Dimana Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) eksisting di wilayah penelitian sudah dijelaskan pada analisis sebelumnya yang

menyatakan bahwa pada Kelurahan Kemiling Raya dan Kelurahan Sumber Rejo ada sebelas tingkatan NJOP, NJOP bumi yang tertinggi yaitu Rp.1.032.000,- dan NJOP bumi terendah yaitu Rp.64.000,-.

Setelah melakukan perhitungan pendapatan dari potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Kemiling Raya didapatkan potensinya yaitu sebesar Rp.1.218.515.600,-. Dan setelah melakukan perhitungan potensi

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Sumber Rejo didapatkan potensinya yaitu sebesar Rp.913.545.900,-.

Berikut adalah gambar peta *overlay* dalam menghitung potensi Pajak Bumi dan Bangunan sector Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) eksisting atau yang diterapkan sekarang ini di wilayah penelitian.



Sumber: BPN & BRPD Kota Bandar Lampung, 2019

Gambar Potensi PBB-P2 Berdasarkan NJOP Eksisting di Wilayah Penelitian

2) Menghitung Potensi PBB-P2 Berdasarkan NJOP Harga Pasar

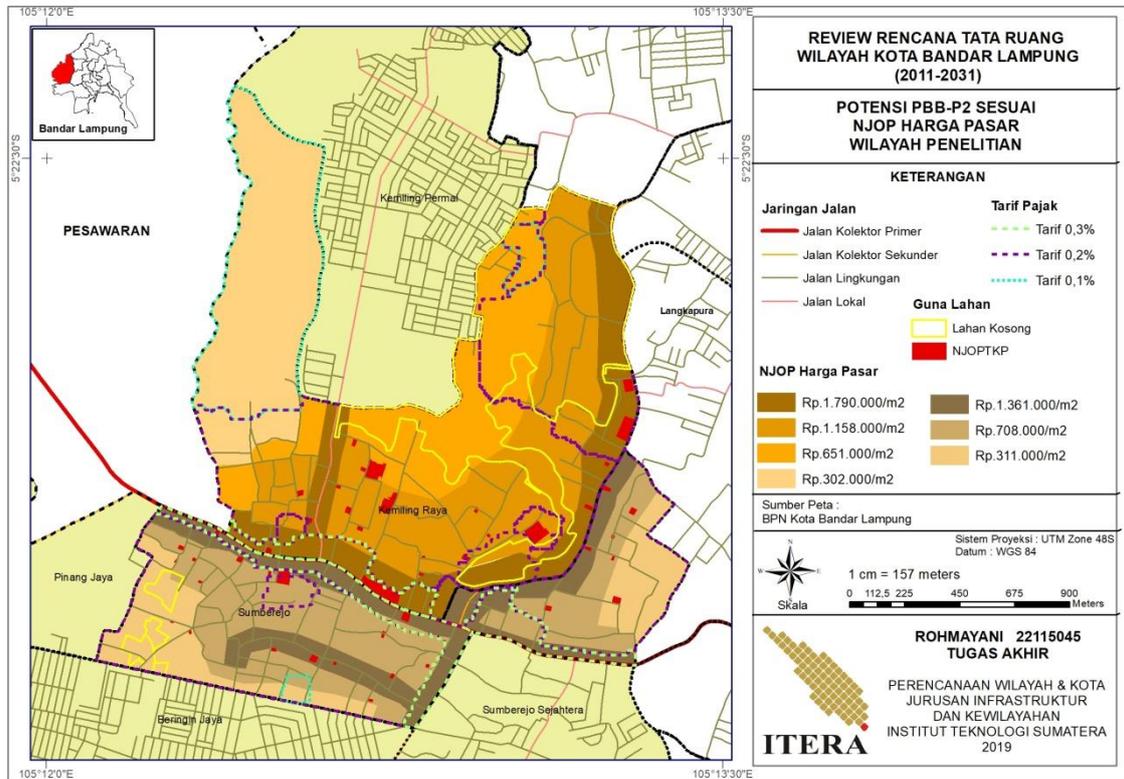
Dimana Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan harga pasar di wilayah penelitian sudah dijelaskan pada analisis sebelumnya yang menyatakan bahwa pada Kelurahan Kemiling Raya ada empat tingkatan NJOP dimana NJOP bumi tertinggi yaitu

Rp.1.790.000,- dan NJOP bumi terendah yaitu Rp.302.000,-. Dan Kelurahan Sumber Rejo ada tiga tingkatan NJOP bumi dimana NJOP yang tertinggi yaitu Rp.1.361.000,- dan NJOP bumi terendah yaitu Rp.311.000,-.

Setelah melakukan perhitungan potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan NJOP harga pasar di wilayah penelitian diketahui bahwa untuk Kelurahan Kemiling Raya

didapatkan potensinya yaitu sebesar Rp.3.892.077.800,- dan Kelurahan Sumber Rejo didapatkan potensi yaitu sebesar Rp.1.637.241.800,-.

Berikut adalah gambar peta *overlay* dalam menghitung potensi Pajak Bumi dan Bangunan sector Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) harga pasar di wilayah penelitian.



Sumber: BPN & BRPD Kota Bandar Lampung, 2019

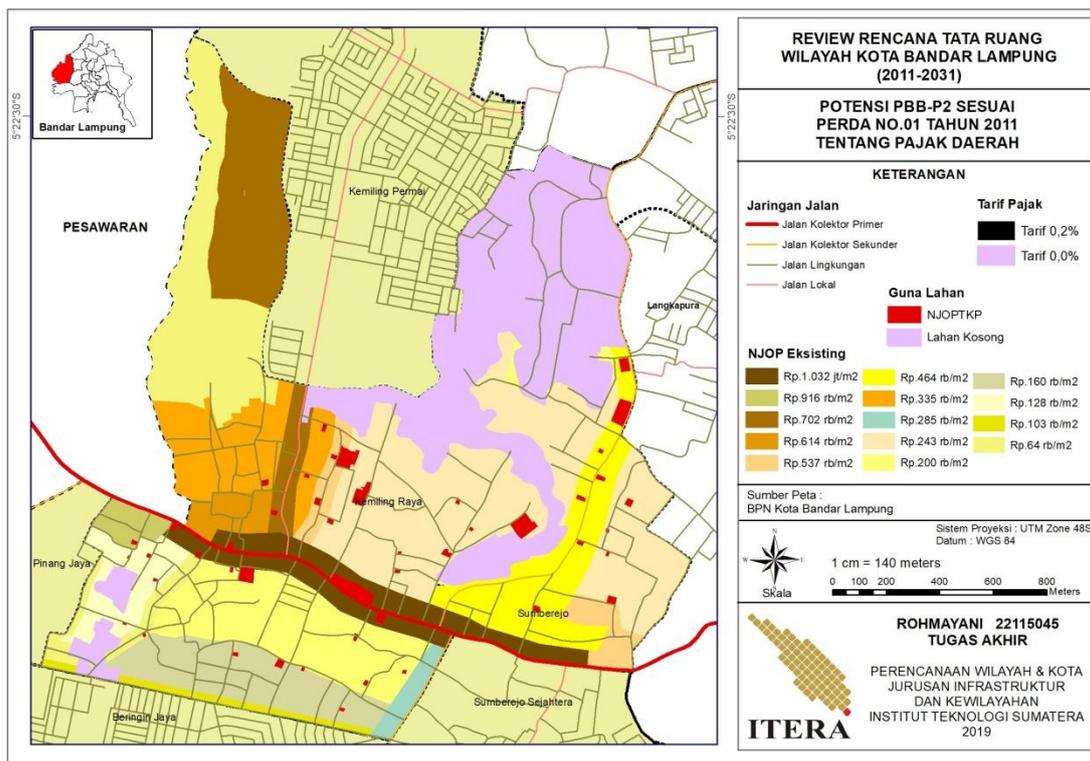
Gambar Potensi PBB-P2 Berdasarkan NJOP Harga Pasar di Wilayah Penelitian

3) Menghitung Potensi PBB-P2 Menggunakan Perda No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah

Dimana tarif pajak eksisting di wilayah penelitian yaitu tarif pajak tunggal sebesar 0,2%. Dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) eksisting di wilayah penelitian sudah dijelaskan pada analisis sebelumnya yang menyatakan bahwa pada Kelurahan Kemiling Raya dan Kelurahan Sumber Rejo ada sebelas tingkatan NJOP, NJOP bumi yang tertinggi yaitu Rp.1.032.000,- dan NJOP bumi terendah yaitu Rp.64.000,-.

Setelah melakukan perhitungan potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan Perda No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah di wilayah penelitian diketahui bahwa untuk Kelurahan Kemiling Raya didapatkan potensinya yaitu sebesar Rp. 802.708.400,- dan Kelurahan Sumber Rejo didapatkan potensi yaitu sebesar Rp. 727.982.400,-.

Berikut adalah gambar peta *overlay* dalam menghitung potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan Perda No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah di wilayah penelitian.



Sumber: BPN & BRPD Kota Bandar Lampung, 2019

Gambar Potensi PBB-P2 Berdasarkan Peraturan Daerah No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah di Wilayah Penelitian

Hasil perhitungan potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) diatas, kemudian selanjutnya akan dilihat perbandingan pendapatan pemerintah daerah antara menggunakan rencana tata ruang dengan menggunakan Perda No.01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

Potensi PBB-P2 yang sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Daerah No.01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah yaitu didapatkan datanya dari Dinas Retribusi dan Pajak Daerah Kota Bandar Lampung.

Tabel Perbandingan Potensi PBB-P2

No	Kelurahan	Potensi PBB-P2		
		RTR (Rp)		PERDA No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah (Rp)
		NJOP Eksisting	NJOP Harga Pasar	
1	Kemiling Raya	1,218,515,600	3,892,077,800	802.708.400
2	Sumber Rejo	913,545,900	1,637,241,800	727.982.400

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa potensi PBB-P2 menggunakan rencana tata

ruang lebih berdampak positif untuk pendapatan daerah. Dimana perbedaan potensi antara menggunakan rencana tata ruang dan

tanpa menggunakan rencana tata ruang adanya perbedaan pendapatan daerah yang didapatkan oleh daerah naik dengan signifikan. Dimana pendapatan daerah di Kelurahan Kemiling Raya yang bisa didapatkan oleh pemerintah daerah yaitu sebesar Rp. 1.218.515.600,- sedangkan apabila sesuai dengan penetapan peraturan daerah hanya mendapatkan pendapatan daerah sebesar Rp. 802.708.400,-. Ada selisih pendapatan daerah yaitu sebesar Rp. 415.807.200,-. Begitupun apabila menggunakan NJOP harga pasar juga berdampak fiskal yang positif, ada selisih pendapatan daerah yang seharusnya didapatkan yaitu sebesar Rp.3.089.369.499,-.

Sedangkan pendapatan daerah di Kelurahan Sumber Rejo yang bisa didapatkan oleh pemerintah daerah yaitu sebesar Rp.913.545.900,- sedangkan apabila sesuai dengan penetapan peraturan daerah hanya mendapatkan pendapatan daerah sebesar Rp.727.982.400,-. Ada selisih pendapatan daerah yaitu sebesar Rp. 185.563.500,-. Begitupun apabila menggunakan NJOP harga pasar juga berdampak fiskal yang positif bagi pendapatan daerah, ada selisih pendapatan yang seharusnya didapatkan yaitu sebesar Rp.909.259.400,-.

Sehingga dapat disimpulkan agar supaya Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) seperti diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah mampu diimplementasikan sebagai pengendali pemanfaatan ruang untuk mendorong atau mempercepat pembangunan agar segera sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, maka sifat tarif pajak PBB-P2 perlu di restrukturisasi dari tarif tunggal yang tidak progresif menjadi sifat tarif pajak yang progresif.

Selain itu juga, agar supaya Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat digunakan sebagai salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang maka sebaiknya diimplementasikan tarif pajak progresif berdasarkan rencana tata ruang yang ada. Selain menambah pendapatan daerah juga

dapat mendorong percepatan pembangunan untuk sesuai dengan rencana tata ruang.

IV. Kesimpulan

Dalam merestrukturisasi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan agar dapat dimanfaatkan sebagai instrument pengendali pemanfaatan ruang lahan Kota Bandar Lampung, telah ditetapkan bahwa PBB-P2 merupakan pajak daerah dan pelaksanaan serta pengelolaannya diserahkan kepada pemerintah daerah. Maka sudah seharusnya pemerintah daerah memanfaatkan sebaik-baik terkait pengelolaan PBB-P2 ini.

Pada penelitian ini, peneliti melakukan penelitian tentang penentuan nilai insentif dan disinsentif PBB-P2 dengan cara merestrukturisasi tarif pajak berdasarkan dampak guna lahan yang dirasakan oleh lingkungan sekitarnya. Selanjutnya restrukturisasi tarif pajak tersebut akan dihitung sejauh mana potensinya antara menggunakan rencana tata ruang dengan menggunakan peraturan daerah, sehingga dapat diimplementasikan untuk salah satu instrument pengendalian pemanfaatan ruang. Dari perhitungan potensi PBB-P2 didapatkan bahwa tarif pajak yang menggunakan rencana tata ruang lebih berdampak fiskal yang positif dibandingkan menggunakan peraturan daerah, perbedaan pendapatan daerah juga naik signifikan jika menggunakan rencana tata ruang. Kenaikan pendapatan daerah ini dipengaruhi apabila penetapan tarif pajak secara progresif bukan tarif tunggal, selain dapat berdampak dengan kenaikan pada pendapatan daerah penetapan tarif pajak secara progresif juga dapat mendorong pemanfaatan ruang supaya lebih cepat pembangunannya menyesuaikan dengan rencana tata ruang.

Sehingga dapat disimpulkan agar supaya Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) seperti diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah mampu diimplementasikan sebagai pengendalian

pemanfaatan ruang untuk mendorong atau mempercepat pembangunan agar segera sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, maka sifat tarif pajak PBB-P2 perlu di restrukturisasi dari tarif tunggal yang tidak progresif menjadi sifat tarif pajak yang progresif.

Selain itu juga, agar supaya Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat digunakan sebagai salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang maka sebaiknya diimplementasikan tarif pajak progresif berdasarkan rencana tata ruang yang ada. Selain menambah pendapatan daerah juga dapat mendorong percepatan pembangunan untuk sesuai dengan rencana tata ruang.

Konsep *land rent* yang akan digunakan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang bermasalah, yaitu dengan cara menaikkan atau menurunkan tarif pajak lahan sehingga akan mempengaruhi *land rent* yang diterima pemilik, yang juga dengan sendirinya akan mempengaruhi terhadap penggunaannya. Artinya penetapan tarif pajak lahan seharusnya sesuai dengan motif kepemilikan dan penggunaan dari lahan tersebut, seperti :

1. Pemberian tarif pajak yang rendah yaitu sebesar 0,1% untuk guna lahan Ruang Terbuka Hijau (RTH) atau bahkan pemberian harus dilakukan pemberian subsidi, sehingga akan dapat meningkatkan nilai *land rent* RTH tersebut, dan dapat menarik minat masyarakat untuk memanfaatkan lahannya dalam penyediaan ruang hijau. Karena RTH merupakan cara yang paling baik ditinjau dari segi pelestarian lingkungan, sebab erosi lahan menjadi minimal dan mampu meresapkan air. Fungsi ini sangat penting di masa mendatang, sejalan dengan permintaan air yang terus meningkat.
2. Pemilik lahan yang diperuntukkan dan memanfaatkan lahannya untuk perdagangan dan jasa merupakan sebagai simpul kegiatan ekonomi di wilayah penelitian, dari kegiatan ekonomi tersebut pemilik lahan mendapatkan keuntungan secara ekonomi. Guna lahan perdagangan

dan jasa selain mendapatkan keuntungan secara ekonomi juga memiliki dampak yang buruk terhadap lingkungan sekitar seperti kebisingan, polusi dan lainnya. Atas keuntungan dan dampak yang ditimbulkan ini, layak apabila guna lahan perdagangan dan jasa dikenai beban pajak progresif lebih tinggi dari guna lahan lainnya yaitu 0,3 %.

3. Pembebanan tarif pajak yang tinggi atas lahan kosong menyesuaikan dengan tarif pajak rencana tata ruang, dapat mendorong spekulasi mempergunakan lahannya secara progresif dan tidak membiarkan lahannya kosong untuk beberapa lama, sehingga menimbulkan pengaruh pada pemanfaatan lahan itu sendiri. Hak milik yang berupa lahan kosong dapat dikenakan pajak yang berat karena dinilai tidak produktif, karena sebenarnya dapat merupakan salah satu sumber pendapatan bagi si pemilik maupun pemerintah.

Kebijakan lahan dalam rangka mengatasi spekulasi, penelantaran lahan, dan alih fungsi lahan dapat dilakukan melalui mekanisme perpajakan lahan. Penggunaan pajak sebagai pengendali dirasakan tepat karena hasil dari pengumpulan pajak akan digunakan untuk kepentingan umum, sehingga pajak yang mereka bayar dapat mereka rasakan kembali. Disamping itu tarif pajak lahan yang berkeadilan dapat menghasilkan penggunaan lahan yang lebih baik dan akan menciptakan kebijakan insentif dan disinsentif baru yang mempengaruhi pemasukan pemerintah melalui Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tanpa takut kehilangan investasi.

Agar dalam implementasinya memenuhi tujuan tersebut di atas diperlukan organisasi pelaksana dan pedoman pelaksanaan yang memiliki dasar atau kekuatan hukum. Organisasi pelaksana setidaknya berada di bawah struktur organisasi Pemerintah Daerah dan secara organisatoris perlu koordinasi dengan Badan Pertanahan Perkotaan atau

dinas/instansi yang terkait dengan sistem jaringan informasi lahan tersebut.

Pedoman yang dapat dijadikan patokan dalam mengemban tugas pelaksanaan PBB-P2 yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah perlu dirumuskan secara tegas serta mempunyai kekuatan hukum. Salah satu cara yang sekiranya mampu mengantisipasi permasalahan ini adalah menerbitkan adanya penetapan tarif progresif pajak di dalam Peraturan Daerah dan diterapkan berdasarkan rencana tata ruang yang ada, sehingga dengan Perda ini tugas dan tanggung jawab organisasi pelaksana PBB-P2 memiliki pijakan hukum yang kuat dan mengikat semua pihak untuk melaksanakan sesuai dengan norma-norma yang tersurat dan tersirat dalam Peraturan Daerah yang bersangkutan.

V. Rekomendasi

Berdasarkan hasil temuan dan kesimpulan terhadap potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai instrument pengendalian pemanfaatan ruang untuk sesuai dengan rencana tata ruang di Kecamatan Kemiling, Kelurahan Kemiling Raya dan Kelurahan Sumber Rejo, maka terdapat rekomendasi sebagai hasil dari penelitian yang dapat diusulkan bagi pemerintah.

1. Merestrukturisasi kembali tarif pajak berdasarkan peruntukkan guna lahannya dan dampak yang diberikan guna lahan terhadap lingkungan sekitar.
2. Tarif pajak yang dikenakan pada obyek pajak disarankan bersifat progresif dan tidak berlaku tunggal. Untuk jenis-jenis penggunaan lahan dan kawasan-kawasan tertentu melalui pelaksanaan secara bertahap. Maksud dari pelaksanaan bertahap yaitu berdasarkan dimuat dalam Pasal 77 Ayat (3) UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menjelaskan bahwa pemanfaatan ruang yang sah menurut rencana tata ruang sebelumnya akan diberi masa transisi selama 3 (tiga)

tahun untuk penyesuaian. Dikarenakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung sedang dilakukan tahap revisi tahun 2019, maka sebaiknya tarif pajak progresif akan mulai diberlakukan pada tahun 2020.

3. Yang dikenai tarif progresif tinggi adalah obyek pajak yang memberikan dampak negative yang buruk terhadap lingkungannya dan tanah yang dibiarkan kosong oleh pemiliknya. Dan untuk tarif progresif rendah adalah obyek pajak yang memanfaatkan lahan sesuai dengan rencana tata ruang serta tidak ada dampak negatif guna lahan terhadap lingkungan sekitar.
4. Dalam pengimplementasian tarif pajak yang progresif sebaiknya berdasarkan rencana tata ruang yang ada.
5. Perumusan suatu peraturan khusus mengenai bumi atau lahan kosong yang ditelantarkan di Kota Bandar Lampung.

VI. Daftar Pustaka

- Adisasmita, R. (2011). *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Brotodihardjo, R. (2003). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Bupati, 2001. *Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Pembangunan, Penghapusan, dan Pemekaran Kecamatan dan Kelurahan dalam Kota Bandar Lampung*. Sekretariat Kota Bandar Lampung. Jakarta.
- Bupati, 2012. *Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Penataan dan Pembentukan Kelurahan dan Kecamatan*. Sekretariat Kota Bandar Lampung. Jakarta.
- Erly, S. (2005). *Hukum Pajak, Edisi Ketiga*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hadimoeldjono, B. (2013). *Pengendalian Pemanfaatan Ruang: Mencari*

- Kelembagaan Pemanfaatan Ruang yang Efektif dalam Buletin Tata Ruang dan Pertanahan. Edisi II* . Jakarta: Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, BAPPENAS.
- Hidayati, W., & Harjanto, B. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama*. Yogyakarta: BPFPE.
- Indarto, K. D., & Rahayu, S. (2015). Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial dan Ekonomi Masyarakat Sekitar Di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang. *Jurnal Teknik PWK*, 3-4.
- Jayadinata, J. (1999). *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Perdesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB Press.
- Joko, P. (2008). *Metode Penentuan Disinsentif Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Penyimpangan Pemanfaatan Objek Pajak Terhadap Rencana Tata Ruang*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Karim, I., & Ariastitas, P. G. (2016). Penentuan Nilai Insentif dan Disinsentif Pada Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Instrumen Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian di Sidoarjo. *Jurnal Sains dan Seni ITS*, 1-5.
- Kecamatan Kemiling dalam Angka Tahun 2018*, Badan Pusat Statistik Kota Bandar Lampung, 2018.
- Kota Bandar Lampung dalam Angka Tahun 2018*, Badan Pusat Statistik Kota Bandar Lampung, 2018
- Mahmudi. (2007). *Manajemen Kinerja Sektor Publik*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Mardiasmo. (2005). *Akuntansi Sektor Publik. Edisi 2*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Menteri Keuangan. 2014. *Keputusan Menteri Keuangan Nomor 150/PWK.03/1010 Tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan..* Sekretarian Kementerian Keuangan. Jakarta.
- Menteri Agraria dan Tata Ruang. 2015. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Izin Lokasi*. Sekretarian Agraria dan Tata Ruang. Jakarta.
- Nofitri, E. (2018). *Prioritas Bentuk Insektif dan Disinsentif Kampung Majapahit Kecamatan Trowulan*. Malang: Perpustakaan Puser UNBRAW.
- Rencana Tata Ruang Wilayah dan Kota Tahun 2011-2030*, Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kota Bandar Lampung, 2010.
- Ridwan, J. (2013). *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa.
- Sadahiyo, Y. . (2006). *Spatial Analysis using GIS*. Japan: University of Tokyo.
- Sari, D. F. (2014). *Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Instrumen Insentif dan Disinsentif Pada Kawasan Industri Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang*. Padang: Perpustakaan Pusat UNAND.
- Siahaan, M. (2010). *Pajak dan Retribusi Daerah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, R. (1989). *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: PT. Eresco.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suharno. (2003). *Pengelolaan Pajak Bumi & Bangunan Dalam Era Otonomi Daerah*. Jakarta: Direktorat PBB dan BPHTB.
- Sujadi. (2003). *Penelitian dan Pengembangan atau Research and Development (R&D)*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Susanto, R. K. (2015). *Nilai Lahan Sebagai Dasar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Menurut Aspek Ekonomi dan Lingkungan Di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul*. Yogyakarta, Tesis. Program S2 Geografi Universitas Gadjah Mada (UGM): Perpustakaan Pusat UGM.

- Pemerintah Indonesia. 2007. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia. 2009. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia. 1994. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Presiden. 2014. *Peraturan Presiden Nomor 165 Tahun 2014 Tentang Penataan dan Fungsi Kabinet Kerja*. Kesekretariatan Kepresidenan. Jakarta.
- Walikota. 2011. *Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah*. Kesektariatan Pemerintah Daerah. Bandar Lampung.