

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Pada bagian ini akan dijelaskan beberapa temuan studi yang akan menjadi pengantar bagi kesimpulan dalam studi ini. Selain itu, akan dibahas pula rekomendasi untuk pemerintah daerah supaya Pajak Bumi dan Bangunan sector Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat dijadikan pengendali dalam pemanfaatan ruang.

#### **5.1 Temuan Studi**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dihasilkan beberapa temuan terkait studi yang dilakukan. Berdasarkan pada sasaran yang telah ditetapkan sebelumnya, adapun temuan-temuan studi tersebut antara lain :

**a) Mengidentifikasi kondisi eksisting nilai lahan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di wilayah penelitian.**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan sebelumnya, diperoleh hasil bahwa di wilayah penelitian yaitu Kelurahan Kemiling Raya dan Kelurahan Sumber Rejo sebagai berikut :

- Kelurahan Kemiling Raya direncanakan untuk pemanfaatan lahan untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) cukup besar yaitu 53,60 Ha dan pemanfaatan lahan untuk Sarana Pelayanan Umum (SPU) sebesar 50,77 Ha. Sedangkan Kelurahan Sumber Rejo hampir 90 % luasan guna lahan direncanakan untuk permukiman, peruntukan RTH hanya 1,15 Ha.
- Kondisi eksisting penggunaan lahan dan pemanfaatan lahan di wilayah penelitian saat ini masih adanya lahan yang tidak sesuai dengan produk

rencana tata ruang yaitu seperti lahan dibiarkan kosong dan penggunaan lahan yang belum sesuai dengan rencana tata ruang. Dimana lahan kosong di Kelurahan Kemiling Raya yaitu 65 Ha dan lahan kosong di Kelurahan Sumber Rejp yaitu 2.35 Ha.

- Dalam Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, pada pasal 71 dijelaskan bahwa tarif Pajak Bumi dan Bangunan sector Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen). Tarif pajak ini ditetapkan sama besar oleh pemerintah daerah Kota Bandar Lampung untuk setiap jenis guna lahan, yang membedakan hanya pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- NJOP di wilayah penelitian berdasarkan ketetapan pemerintah daerah Kota Bandar Lampung, untuk Kelurahan Kemiling Raya NJOP bumi tertinggi yaitu Rp. 1.032.000,-/m<sup>2</sup> dan NJOP bumi terendah yaitu Rp. 64.000,-/m<sup>2</sup>. Sedangkan di Kelurahan Sumber Rejo NJOP buminya lebih beragam dibandingkan Kelurahan Kemiling Raya, namun besaran NJOP tertinggi dan terendah sama untuk kedua kelurahan penelitian.
- Peraturan Daerah No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah menetapkan besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- Zona Nilai Tanah di Kelurahan Kemiling Raya, terdapat lima zona harga lahan yaitu zona 1 dengan harga lahan tertinggi sebesar Rp. 1.580.000/meter; zona 2 dengan harga lahan sebesar Rp.1.152.000/meter; zona 3 dengan harga lahan sebesar Rp. 770.000/meter; zona 4 dengan harga lahan sebesar Rp. 608.000/meter; dan zona 5 dengan harga lahan terendah yaitu sebesar Rp. 412.000/meter. Kelima zona tersebut menjadi acuan masyarakat Kelurahan Kemiling Raya ketika akan melakukan transaksi jual beli lahannya.
- Sedangkan untuk Zona Nilai Tanah (ZNT) Kelurahan Sumber Rejo, terdapat enam zona harga lahan yaitu zona 1 dengan harga lahan tertinggi sebesar Rp. 1.580.000/meter; zona 2 dengan harga lahan sebesar Rp. 1.152.000/meter; zona 3 dengan harga lahan sebesar Rp. 850.000/meter; zona 4 dengan harga lahan Rp. 660.000/meter; zona 5 dengan harga lahan

sebesar 597.000/meter; dan zona 6 yaitu harga lahan terendah sebesar Rp. 342.000/meter. Keenam zona tersebut menjadi acuan masyarakat Kelurahan Sumber Rejo ketika akan melakukan transaksi jual beli lahannya.

- Harga pasar tanah di Kelurahan Kemiling Raya memiliki empat tingkatan yaitu, tingkatan pertama sebesar Rp.1.500.000,- s/d 2.000.000,-, tingkatan kedua sebesar Rp.1.000.000,- s/d 1.400.000,-, tingkatan ketiga sebesar Rp.500.000,- s/d 900.000,-, dan tingkatan keempat yaitu sebesar Rp.200.000,- s/d 400.000,-. Sedangkan untuk harga pasar Kelurahan Sumber Rejo memiliki tiga tingkatan harga pasar yaitu, tingkatan pertama sebesar Rp.>1.000.000,-, tingkatan kedua sebesar Rp.600.000,- s/d 800.000,- dan tingkatan ketiga sebesar Rp.<500.000,-.
- Berdasarkan peta kavling tanah pada tahun 2019 di kedua kelurahan penelitian memiliki jumlah wajib pajak yaitu Kelurahan Kemiling Raya sebesar 1.999 wajib pajak dan Kelurahan Sumber Rejo sebesar 2.183 wajib pajak.

**b) Merumuskan nilai insentif dan disinsentif PBB-P2 di wilayah penelitian.**

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. Adapun tarif pajak yang ditetapkan pada penelitian ini sebaiknya, yaitu sebagai berikut :

- a. Tipologi 1 : untuk pemberian tarif pajak sebesar 0,3%
- b. Tipologi 2 : untuk pemberian tarif pajak sebesar 0,2%
- c. Tipologi 3 : untuk pemberian tarif pajak sebesar 0,1%

Tipologi 1 untuk tarif pajak 0,3% karena pada pemanfaatan guna lahan perdagangan dan jasa memiliki dampak guna lahan terhadap lingkungan sekitar

yang buruk dan nilai kondisi lingkungannya agak buruk, guna lahan perdagangan & jasa juga memiliki tingkat produktivitas yang tinggi. Tipologi 2 untuk tariff pajak 0,2% karena pada pemanfaatan guna lahan permukiman dan SPU memiliki dampak guna lahan terhadap lingkungan serkitar yang agak buruk dan nilai kondisi lingkungannya buruk, akan tetapi guna lahan permukiman dan SPU memiliki tingkat produktivitas sedang. Tipologi 3 untuk tarif pajak 0,1% karena pada pemanfaatan guna lahan ruang terbuka hijau memiliki dampak guna lahan terhadap lingkungan sekitar yang baik dan nilai kondisi lingkungan yang baik, tingkat produktivitas ruang terbuka hijau juga rendah maka sepatasnya diberi tariff pajak paling rendah.

**c) Menghitung potensi PBB-P2 menggunakan RTR dan menggunakan Perda No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak.**

Setelah melakukan perumusan nilai insentif dan disinsentif dan sudah melalui perhitungan potensi PBB-P2 antara yang menggunakan rencana tata ruang dan menggunakan peraturan daerah, maka didapatkan perhitungan seperti berikut ini :

**Tabel V. 1**  
**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.

## 5.2 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 diimplemtasikan 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.

### **5.3 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.

#### **5.4 Keterbatasan Penelitian**

Karena adanya keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya maka pada penelitian ini memiliki keterbatasan yaitu pada nilai eror pada rumus slovin yang digunakan, dimana rumus slovin ini digunakan untuk penentuan sampel penelitian. Seharusnya nilai eror pada rumus slovin yang merefresentasikan populasi yaitu 5% atau 0.05, sedangkan pada penelitian ini menggunakan nilai eror sebesar 10% atau 0.1. Jadi, penelitian ini memiliki eror lebih tinggi dari seharusnya yaitu 10%. Keeroran ini kemungkinan pada data-data yang didapatkan dari hasil pengambilan sampel.

#### **5.5 Saran Studi Lanjutan**

Saran untuk penelitian lanjutan guna lebih sempurnanya studi ini, diantaranya adalah :

1. Dalam penentuan sampel apabila menggunakan rumus slovin, sebaiknya menggunakan nilai eror 5% atau 0.05, supaya lebih dapat merefresentasikan populasi.
2. Mekanisme kerja, kebutuhan data, sistem pengolahan data dan pertukaran informasi nilai lahan yang mampu menunjang PBB-P2 sebagai instrument pengendalian pemanfaatan ruang.

3. Penelitian yang serupa untuk kota-kota lain sebagai bahan perbandingan terhadap penelitian yang sudah dilaksanakan di Kelurahan Kemiling Raya dan Kelurahan Sumber Rejo Kecamatan Kemiling Kota Bandar Lampung.
4. Penelitian yang lebih mendalam tentang variabel-variabel yang mempengaruhi tarif pajak dan Nilai Jual Objek Pajak, baik untuk objek pajak bumi maupun bangunan.