

**IMPLEMENTASI PASAL 6 AYAT (2) PERATURAN DAERAH  
KOTA MALANG NOMOR 11 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN TERKAIT DENGAN  
PENYESUAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK  
DI KOTA MALANG**

**(Studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

**HANANDYA NAUFI FATCA SHAFIRA**

**NIM. 175010100111084**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2021**

## HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul Skripsi** : **IMPLEMENTASI PASAL 6 AYAT 2  
PERATURAN DAERAH KOTA MALANG  
NOMOR 11 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN  
TERKAIT DENGAN PENYESUAIAN NILAI  
JUAL OBJEK PAJAK DI KOTA MALANG (Studi  
di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang)**

**Identitas Penulis** :

**a. Nama** : **Hanandya Naufi Fatca Shafira**  
**b. NIM** : **175010100111084**

**Konsentrasi** : **Hukum Administrasi Negara**

**Jangka waktu penelitian** : **2 bulan**

Disetujui pada tanggal : 3 Mei 2021

Pembimbing Utama



Lutfi Effendi, S.H., M.Hum  
NIP 196008101986011002

Pembimbing Pendamping



Amelia Ayu Paramitha, S.H., M.H  
NIP 20160787042720001

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Ilmu Hukum



Dr. Sukarmi, S.H., M.Hum  
NIP 1967050319910320000



**HALAMAN PENGESAHAN**

**IMPLEMENTASI PASAL 6 AYAT (2) PERATURAN DAERAH KOTA MALANG  
NOMOR 11 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERKOTAAN TERKAIT DENGAN PENYESUAIAN NILAI JUAL OBJEK  
PAJAK DI KOTA MALANG  
(Studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang)**

**SKRIPSI**

Oleh

**HANANDYA NAUFI FATCA SHAFIRA**

175010100111084

Skrripsi ini telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji pada tanggal 13 April 2021 dan disahkan pada tanggal: 3 Mei 2021

Pembimbing Utama



**Lutfi Effendi, S.H., M.Hum**  
**NIP. 196008101986011002**

Pembimbing Pendamping



**Amelia Ayu Paramitha, S.H., M.H**  
**NIP. 20160787042720001**

Mengetahui,

Ketua Jurusan Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya



**Dr. Sukarmi, S.H., M.Hum**  
**NIP. 196705031991032002**

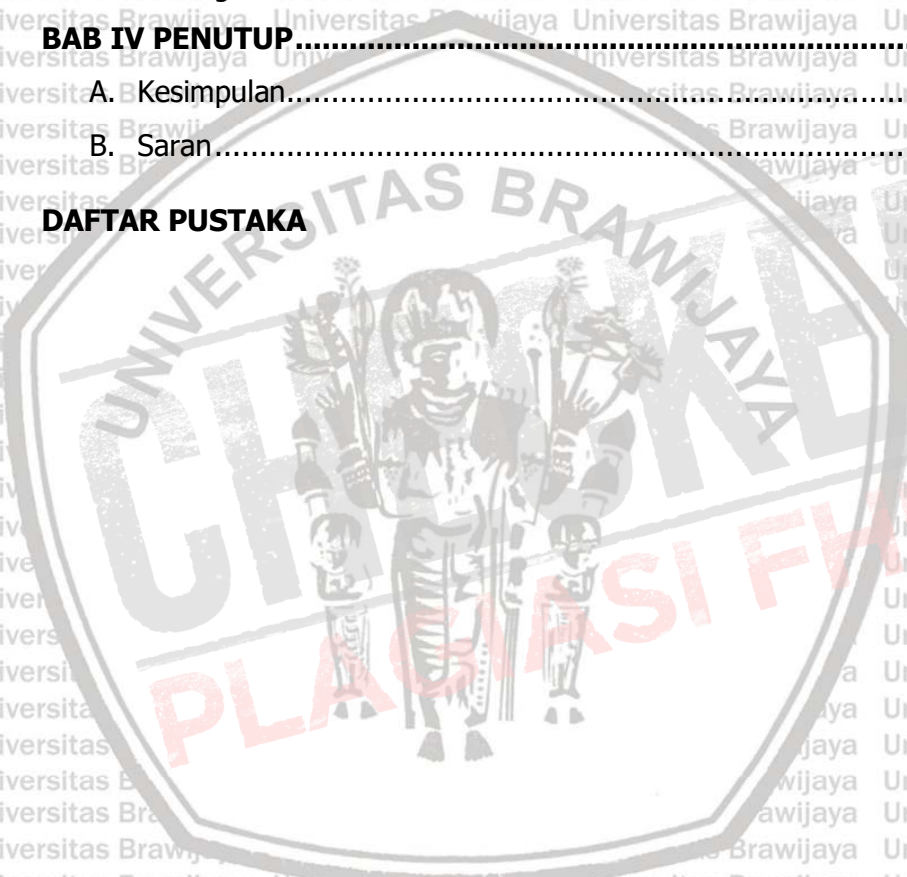
**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>RINGKASAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Orisinalitas Penelitian .....	6
C. Rumusan Masalah .....	10
D. Tujuan Penelitian .....	11
E. Manfaat Penelitian .....	11
F. Metode Penelitian .....	12
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>18</b>
A. Kajian Umum tentang Implementasi .....	18
B. Kajian Umum tentang Desentralisasi Fiskal.....	20
C. Kajian Umum tentang Pendapatan Asli Daerah .....	23
D. Kajian Umum tentang Pajak Daerah .....	27
E. Kajian Umum tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan .....	32
<b>BAB III PEMBAHASAN</b> .....	<b>37</b>
A. Gambaran Umum Badan Pendapatan Daerah Kota Malang .....	37
B. Implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Banguna Perkotaan Terkait dengan Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak di Kota Malang .....	45
1. Latar Belakang Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Menjadi Pajak Daerah.....	45
2. Mekanisme Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pekotaan .....	49
3. Pelaksanaan Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan .....	54



C. Kendala yang Dihadapi oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam Melaksanakan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Terkait dengan Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak di Kota Malang.....	58
1. Faktor Birokrasi.....	58
2. Faktor Sosiologis.....	60
D. Upaya yang Dilakukan Oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam Mengatasi Kendala Terkait dengan Penyesuaian NJOP di Kota Malang.....	61
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>67</b>
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	68

**DAFTAR PUSTAKA**



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.1</b>	: Orisinalitas Penelitian.....	6
<b>Tabel 2.1</b>	: Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Kota Malang .....	36
<b>Tabel 3.1</b>	: Tujuan dan Sasaran Jangka Menengah Perangkat Daerah....	41
<b>Tabel 3.2</b>	: Realisasi PBB Perkotaan Kota Malang Tahun 2013-2016 .....	55
<b>Tabel 3.3</b>	: Wilayah yang Dikenakan Penyesuaian NJOP Tahun 2021 .....	64





**DAFTAR GAMBAR**

**Gambar 2.1** : Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan ..... 36

**Gambar 3.1** : Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Malang ..... 39

**Gambar 3.2** : Badan Pendapatan Daerah Kota Malang ..... 43





## RINGKASAN

Hanandya Naufi Fatca Shafira, Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Februari 2021, Implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Terkait dengan Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak di Kota Malang (Studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang), Lutfi Effendi, S.H., M.Hum., Amelia Ayu Paramitha, S.H., M.H.

Penelitian ini berdasarkan permasalahan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap pajak bumi dan bangunan perkotaan di Kota Malang. Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyatakan besarnya NJOP tersebut ditetapkan setiap tiga tahun sekali kecuali untuk objek pajak tertentu maka dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Namun terakhir dilakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang adalah pada tahun 2016. Seharusnya menurut ketentuan, sudah dilakukan penyesuaian NJOP Perkotaan Kota Malang setiap tiga tahun sekali yaitu pada tahun 2019 mengingat terakhir kali dilakukan penyesuaian adalah pada tahun 2016. Namun, sampai tahun 2020 belum juga dilakukan penyesuaian NJOP Perkotaan. Dari latar belakang tersebut, selanjutnya dikemukakan rumusan masalah yaitu, bagaimana implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, kendala, dan upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah kota Malang.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum dengan cara studi lapangan, dengan pendekatan yuridis sosiologis yaitu dengan melihat kenyataan hukum didalam masyarakat, dan menggunakan teknis analisis data deskriptif kualitatif. Lokasi penelitian yaitu pada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) kota Malang, karena Bapenda Kota Malang mempunyai tugas pelaksanaan urusan pemerintahan di bidang keuangan khususnya pemungutan Pajak Daerah berdasarkan Pasal 4 Ayat (2) Huruf d Peraturan Walikota Malang Nomor 48 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pelayanan Pajak Daerah.

Dari hasil penelitian berdasarkan rumusan masalah diatas, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang tidak melakukan implementasi dari Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang. Hal ini dibuktikan dengan pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan yang baru dilaksanakan pada tahun 2021 sedangkan seharusnya sudah dilaksanakan sejak tahun 2019 karena terakhir dilakukan penyesuaian adalah di tahun 2016. Kendala dalam pelaksanaan penyesuaian NJOP oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang yaitu, karena faktor birokrasi dan faktor sosiologis. Upaya yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan penyesuaian NJOP yaitu, melakukan kajian yang bekerja sama dengan Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian (Bappeda) Kota Malang. Upaya yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah tersebut mendapat hasil dengan ditetapkannya Surat Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/335/35.73.112/2020 tentang Penetapan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan untuk diberlakukan di tahun 2021 oleh Walikota Malang.



## SUMMARY

Hanandya Naufi Fatca Shafira, Administrative Law, Faculty of Law, University of Brawijaya, February 2021, Implementation Article 6 Paragraph (2) Regulation of Malang City Number 11 of 2011 concerning Urban Land and Building Tax Related to the Adjustment of Selling Value of Tax Objects in Malang City (Studies in Local Revenue Board of Malang City), Lutfi Effendi, S.H., M.Hum., Amelia Ayu Paramitha, S.H., M.H.

This research is based on the problem of adjusting the Sales Value of Tax Objects (NJOP) on land and urban building taxes in Malang City. Article 6 Paragraph (2) Malang City Regional Regulation Number 11 of 2011 concerning Urban Land and Building Tax states that the amount of the Sales Value of Tax Objects is determined once every three years, except for certain tax objects, it can be determined annually in accordance with the development of the area. However, the last adjustment of the Urban Land and Building Tax of the Sales Value of Tax Objects in Malang City was in 2016. According to the provisions, Malang City NJOP has been adjusted every three years, namely in 2019 considering that the last adjustment was made in 2016. However, until 2020 there has not been any adjustments. also made adjustments to the Urban NJOP. From this background, the problem formulation is then put forward, namely, how to implement Article 6 Paragraph (2) of Malang City Regional Regulation Number 11 of 2011 concerning Urban Land and Building Tax, constraints and efforts made by the Malang City Regional Revenue Agency.

This research uses juridical empirical research, namely legal research by means of field studies, with a sociological juridical approach, namely by looking at the realities of law in society, and using qualitative descriptive data analysis techniques. The location of the research is the Regional Revenue Agency (Bapenda) of Malang City, because Malang City Bapenda has the task of implementing government affairs in the financial sector, especially the collection of Regional Taxes based on Malang Mayor Regulation Number 48 of 2016 concerning Position, Organizational Structure, Duties and Functions as well as Agency Work Procedures. Local Tax Services.

From the results of research based on the formulation of the problem above, namely, the Malang City Regional Revenue Agency does not implement Article 6 Paragraph (2) of Malang City Regional Regulation Number 11 of 2011 concerning Land and Urban Building Taxes related to adjusting NJOP in Malang City accordingly. This is evidenced by the implementation of the new Urban PBB NJOP adjustment implemented in 2021 while it should have been implemented since 2019 because the last adjustment was made in 2016. Constraints in implementing NJOP adjustments by the Malang City Regional Revenue Agency are due to bureaucratic factors and community factors. . The efforts made by the Malang City Regional Revenue Agency in implementing NJOP adjustments, namely, conducting a study in collaboration with the Malang City Development Planning and Research Agency (Bappeda). The efforts made by the Regional Revenue Agency received results with the approval of Malang Mayor's Decree Number 188.45 / 335 / 35.73.112 / 2020 concerning the Determination of the Sales Value of Land and Urban Building Tax Objects to be enforced in 2021 by the Mayor of Malang.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Memajukan kesejahteraan umum merupakan tujuan dari negara Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) alinea keempat. Dalam mewujudkan dan memajukan kesejahteraan rakyat tersebut, maka negara diberi hak maupun kewajiban untuk mengatur keuangan negara dalam sistem pengelolaan keuangan negara. Tindak lanjut dari ketentuan pengelolaan keuangan negara telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang kemudian dijadikan acuan dalam reformasi manajemen keuangan negara. Demikian pula Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan perubahannya yaitu Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mengatur pokok-pokok penyerahan kewenangan kepada pemerintah daerah serta pendanaan untuk pelaksanaan kewenangan tersebut.

Bentuk reformasi manajemen keuangan negara adalah kebijakan desentralisasi fiskal yang diberikan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah.<sup>1</sup> Desentralisasi fiskal merupakan sebuah kebijakan yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur segala aktivitas di daerah mulai dari penggalian sumber daya alam yang harus dikembangkan supaya menjadi sumber pendapatan daerah sampai dengan sistem penganggarannya.<sup>2</sup> Dengan desentralisasi, maka pemerintah daerah akan lebih dekat kepada masyarakat sehingga diharapkan dapat memahami kebutuhan

<sup>1</sup> Nirwan A. J., Budi I., & Aga Natalis, **Konstruksi Kebijakan Desentralisasi Fiskal Berbasis Paradigma *Good Financial Governance* di Indonesia**, Jurnal Humani, Volume 10, Universitas Semarang, Semarang, 2020, hlm. 25.

<sup>2</sup> Indriani Luisa L., **Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Daerah dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sitaro**, Jurnal EMBA, Volume 4, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2016, hlm. 173.



dan keinginan serta pelayanan publik yang diberikan kepada masyarakat daerah dapat ditingkatkan.<sup>3</sup>

Sementara otonomi daerah sebagai kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat daerah, memberi suatu konsekuensi dari penerapannya yaitu setiap daerah diharuskan untuk melakukan peningkatan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) masing-masing daerah. Tujuan dari peningkatan PAD adalah untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik, sehingga dapat tercipta tata pemerintahan yang lebih baik. Kemampuan keuangan daerah merupakan ciri utama dari kemampuan suatu daerah. Salah satu kewajiban dari daerah otonom adalah mempunyai kewenangan dan kemampuan dalam menggali berbagai sumber keuangannya sendiri.<sup>4</sup> Oleh karena itu, perlu dilakukan usaha-usaha yang ditujukan dalam rangka meningkatkan penerimaan atau pendapatan dari sumber-sumber penerimaan daerah.<sup>5</sup>

Dalam Pasal 6 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyebutkan salah satu sumber PAD adalah dari pajak daerah.<sup>6</sup> Kebijakan yang dikeluarkan pemerintah mengenai pajak daerah adalah menetapkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Akibat berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ini, pemerintah daerah memperoleh perluasan objek pajak daerah yang digunakan untuk sumber penghasilan tambahan. Perluasan objek pajak daerah yang dimaksud meliputi perluasan dari jenis pajak daerah yang telah ada, penambahan dari objek pajak baru, dan pendaerahan

<sup>3</sup> Pudji Astuty, **Kemandirian Keuangan Daerah: Kebijakan Desentralisasi Fiskal dan Otonomi Daerah di Indonesia**, Jurnal JAMAK, Volume 5, Sekolah Tinggi Ilmu Sosial dan Politik Waskita Dharma, Malang, 2018, hlm. 2.

<sup>4</sup> Riandani Rezki P., **Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Asli Daerah Kota Tebing Tinggi**, Jurnal Ilman, Volume 4, Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Sukma, Medan, 2016, hlm. 75.

<sup>5</sup> Galih Wicaksono & T. S. Pamungkas, **Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Jember**, Jurnal STIE Semarang, Volume 9, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Semarang, Semarang, 2017, hlm. 82.

<sup>6</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126. Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438.



objek pajak pusat menjadi pajak daerah. Salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).<sup>7</sup>

Adapun yang menjadi dasar pemikiran dan alasan pokok pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, yaitu:

1. Menurut teori, PBB-P2 lebih bersifat lokal, visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah, dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut;
2. Pengalihan PBB-P2 diharapkan dapat meningkatkan PAD sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);
3. Sebagai bentuk peningkatan pelayanan masyarakat, akuntabilitas, dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2; dan
4. Menurut praktek yang dilakukan di banyak negara, PBB-P2 termasuk dalam jenis pajak lokal.<sup>8</sup>

Kota Malang telah melakukan pengelolaan terhadap PBB Perkotaan sejak tahun 2013. Hal ini dapat dilihat dengan diundangkannya Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sebagai dasar hukum dalam melakukan pemungutan pajak PBB Perkotaan di Kota Malang. Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan mengatur bahwa:

*Pasal 6*

- (1) *Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah NJOP.*
- (2) ***Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.***
- (3) *Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan dengan Keputusan Walikota.*

<sup>7</sup> Zulkifli, L. Kalangi & Hendrik M., **Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Kontribusi Pendapatan Asli Daerah di Kota Gorontalo**, Jurnal Goodwill, Volume 8, Universitas Sam Ratulangi, Medan, 2017, hlm. 172.

<sup>8</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, **Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**, Jakarta, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2014, hlm. 1.



Dalam Pasal 6 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan disebutkan bahwa dasar dari pengenaan PBB Perkotaan merupakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan besarnya NJOP tersebut ditetapkan setiap tiga tahun sekali kecuali untuk objek pajak tertentu maka dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.<sup>9</sup>

Akan tetapi, terakhir dilakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang adalah pada tahun 2016. Hal ini menunjukkan bahwa Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan tidak diimplementasikan. Seharusnya, sudah dilakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan Kota Malang setiap 3 (tiga) tahun sekali yaitu pada tahun 2019 mengingat terakhir kali dilakukan penyesuaian adalah pada tahun 2016. Namun, sampai tahun 2020 belum juga dilakukan penyesuaian NJOP Perkotaan. Terkait NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang yang belum mengalami penyesuaian sempat menjadi pertanyaan dari berbagai pihak baik dari kalangan perbankan, Kementerian Keuangan, bahkan Tim Koordinasi Supervisi Pencegahan (Korsupgah) KPK karena belum dilakukan penyesuaian lagi setelah dilakukan penyesuaian terakhir yaitu pada 2016.<sup>10</sup>

NJOP di Kota Malang yang belum dilakukan penyesuaian tersebut salah satunya berdampak pada penerimaan PAD Kota Malang. Pada tahun 2019, PAD di Kota Malang gagal memenuhi target. Dari target sebesar Rp 2,189 Triliun, Pemerintah Kota Malang berhasil merealisasikan sebesar Rp 2,187 Triliun yang berarti target PAD yang tercapai tercatat 99,93 persen. Dalam jumlah ini, capaian PAD masih kekurangan sebesar Rp 1,4 Miliar dari target yang sudah ditentukan.<sup>11</sup> Kemudian, disusul tahun ini PAD Kota Malang juga turun Rp 165 Miliar pada semester awal 2020. Penurunan PAD tersebut sebesar 26,65 persen

<sup>9</sup> Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 6. Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 8.

<sup>10</sup> Bagian Humas Setda Kota Malang, 2019, *Saat Ini Dikaji dan Disimulasikan, Tahun Depan NJOP Kota Malang Mendekati Harga Pasar* (online), Humas Kota Malang, <https://humas.malangkota.go.id/2019/10/28/saat-ini-dikaji-dan-disimulasikan-tahun-depan-njop-kota-malang-mendekati-harga-pasar/>, (7 September 2020).

<sup>11</sup> Firdausi, Arifina Cahyati, 2020, *Realisasi PAD 2019 Kota Malang Gagal Capai Target* (online), <https://www.malangtimes.com/baca/54825/20200708/162100/realisasi-pad-2019-kota-malang-gagal-capai-target>, (6 September 2020).



dari proyeksi awal pada APBD murni tahun anggaran 2020. Penurunan salah satunya dikarenakan koreksi penyesuaian pagu dana perimbangan dari pemerintah pusat akibat pandemi COVID-19.<sup>12</sup>

Salah satu upaya dari bidang pajak daerah dalam melakukan peningkatan PAD Kota Malang yaitu dengan dilakukannya penyesuaian NJOP pada kawasan non permukiman seperti kawasan bisnis, industri, niaga, komersial, perdagangan, dan perkantoran yang ada di wilayah Kota Malang. Dari pihak Pemerintah Kota Malang yaitu Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang, telah berkoordinasi dengan Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian (Bappeda) Kota Malang untuk sinergi database secara geospasial dan pemetaan potensi PBB Perkotaan terhadap peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang serta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Malang pada koridor jalan tertentu yang mengalami perkembangan pesat. Terutama untuk kawasan bisnis, perdagangan, jasa, dan lainnya.

Hasil dari kajian tersebut menemukan fakta di lapangan bahwa NJOP di Kota Malang untuk beberapa kawasan non permukiman di Kota Malang masih terlalu rendah padahal harga taksiran nilai properti kawasan tersebut sudah tinggi.<sup>13</sup> Kawasan non permukiman tersebut antara lain adalah di ruas Jalan Soekarno Hatta dan wilayah sekitarnya, ruas Jalan Mayjend Sungkono dan wilayah sekitarnya seperti Kelurahan Buring, Bumiayu, Wonokoyo, Tlogowaru, Arjowinangun dan beberapa di wilayah Kecamatan Lowokwaru seperti Kelurahan Mojolangu, Tanjungsekar, Tulusrejo, Jatimulyo, Tunggulwulung hingga Tasikmadu.<sup>14</sup> Hal tersebut wajar terjadi mengingat belum dilakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan sesuai dengan amanat dari Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

<sup>12</sup> Anggraeni, Pipit, 2020, **Semester Awal 2020, PAD Kota Malang Turun Rp 165 Miliar** (online), <https://jatimtimes.com/baca/220208/20200805/130500/semester-awal-2020-pad-kota-malang-turun-rp-165-miliar>, (6 September 2020).

<sup>13</sup> Firdausi, Arfina Cahyati, 2020, **NJOP-PBB Non Permukiman Masih Rendah, Bapenda Lakukan Pemetaan Potensi di Kota Malang** (online), <https://www.malangtimes.com/baca/56237/20200812/193500/njop-pbb-non-permukiman-masih-rendah-bapenda-lakukan-pemetaan-potensi-di-kota-malang>, (7 September 2020).

<sup>14</sup> Momentum Kota Malang, 2020, **Bapenda Segera Sesuaikan NJOP PBB Perkotaan** (online), <https://kotamalang.memontum.com/6491-bapenda-segera-sesuaikan-njop-pbb-perkotaan>, (7 September 2020).



Berdasarkan uraian permasalahan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian empiris dengan mengangkat judul penelitian skripsi **"Implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Terkait dengan Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak di Kota Malang (Studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang)."**

## B. Orisinalitas Penelitian

Tabel 1.1

Orisinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti dan Asal Instansi	Judul dan Tahun Penelitian	Rumusan Masalah	Keterangan
1.	Dewi Mustika Sari, Universitas Lampung	IMPLEMENTASI KEBIJAKAN TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN PERKOTAAN DENGAN NJOP (Studi di Dinas Pendapatan Kota Bandar Lampung), Tahun Penelitian 2013	1. Bagaimana implementasi kebijakan tentang PBB Pedesaan Perkotaan melalui penyesuaian NJOP di Kota Bandar Lampung? 2. Apa sajakah faktor penghambat dalam kebijakan PBB Pedesaan dan Perkotaan melalui penyesuaian NJOP di Kota Bandar Lampung?	Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian Dewi Mustika Sari, yaitu bahwa penelitian ini fokus kepada penyesuaian NJOP PBB di Kota Malang. Sedangkan penelitian tersebut fokus terhadap implementasi dan faktor penghambat

				penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Bandar Lampung secara keseluruhan.
2.	Rulita Maharani Putri, Universitas Muhammadiyah Surakarta	ANALISIS NILAI JUAL OBJEK PAJAK DENGAN PEMANFAATAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS DI KECAMATAN SERENGAN KOTA SURAKARTA, Tahun Penelitian 2014	1. Bagaimana sebaran NJOP di Kecamatan Serengan dengan pemanfaatan Aplikasi SIG? 2. Bagaimana kecenderungan NJOP Kecamatan Serengan dan mengapa demikian?	Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian Rulita Maharani Putri yaitu bahwa penelitian ini membahas mengenai implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian



				NJOP di Kota Malang. Sedangkan penelitian tersebut membahas mengenai analisis NJOP dengan pemanfaatan Sistem Informasi Geografis (SIG) di Kecamatan Serengan Kota Surakarta. Selain itu, penelitian tersebut juga fokus terhadap sebaran NJOP dengan pemanfaatan aplikasi SIG dan kecenderungannya.
3.	Antika Ayu Fajar Purnamasari, Universitas	ANALISIS METODE ASSESSMENT	1.	Bagaimana potensi penerimaan PBB Perbedaan antara penelitian ini

Muhammadiyah Ponorogo	<p><i>SALES RATIO</i> DALAM MENENTUKAN NJOP BUMI DAN IMPLIKASINYA TERHADAP POTENSI PENERIMAAN PBB (Studi di Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo), Tahun Penelitian 2016</p>	<p>yang masih bisa diterima oleh Pemerintah Daerah Ponorogo apabila penetapan NJOP menggunakan harga pasar?</p>	<p>dengan penelitian Antika Ayu Fajar Purnamasari yaitu bahwa penelitian ini membahas mengenai implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang. Sedangkan penelitian tersebut membahas mengenai analisis metode <i>assessment</i></p>
-----------------------	---	---	---



				<p><i>sales ratio</i> dalam menentukan NJOP bumi dan implikasinya terhadap potensi penerimaan PBB. Selain itu, penelitian tersebut juga fokus terhadap potensi PBB yang diterima Pemerintah Daerah Ponorogo apabila NJOP ditetapkan dengan harga pasar.</p>
--	--	--	--	---

Sumber: *Data Sekunder, diolah, 2020.*

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang?
2. Apa saja kendala yang dihadapi oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11



Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang?

3. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengatasi kendala terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, maka penulis mengemukakan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengidentifikasi, mendeskripsikan, menganalisis, membuktikan atau menemukan implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang.
2. Untuk mengetahui, mengidentifikasi, mendeskripsikan, menganalisis, membuktikan atau menemukan kendala yang dihadapi oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang.
3. Untuk mengetahui, mengidentifikasi, mendeskripsikan, menganalisis, membuktikan atau menemukan upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengatasi kendala terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan uraian tujuan di atas, maka penulis mengemukakan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, masukan, serta dapat berkontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama dalam pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan oleh Badan Pendapatan Daerah dan pelaksana pemerintah terkait.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak civitas akademika sebagai pengetahuan tambahan dan wawasan



mahasiswa di bidang Hukum Administrasi Negara, yang berkaitan dengan bagaimana pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan hingga kendala-kendalanya.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh masyarakat sebagai referensi serta informasi yang memberikan pemahaman mengenai bagaimana implementasi dari penyesuaian NJOP PBB Perkotaan ini dilaksanakan serta kendalanya, sehingga masyarakat dapat lebih bisa membantu untuk mengurangi kendala-kendala tersebut.

c. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pemerintah serta dapat memberikan informasi dan referensi untuk menanggulangi berbagai kendala dalam pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di kemudian hari.

## F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran dari suatu pengetahuan yang dilakukan secara metodologi dan sistematis. Metodologi dapat diartikan menggunakan metode-metode yang bersifat ilmiah, sedangkan sistematis berarti sesuai pedoman atau aturan penelitian yang berlaku untuk karya ilmiah.<sup>15</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Dalam metode penelitian penulisan ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara studi lapangan. Selain mendasarkan pada penelitian lapangan, penelitian ini juga akan menelaah secara mendalam terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan.<sup>16</sup> Penelitian hukum empiris tidak hanya memandang hukum sebagai disiplin yang perspektif dan terapan belaka, namun juga kenyataan hukum.<sup>17</sup> Penelitian ini dimaksudkan untuk

<sup>15</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 4.

<sup>16</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 90.

<sup>17</sup> Depri Liber Sonata, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum*, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, Volume 8, Universitas Lampung, Lampung, 2014, hlm. 29.



mengetahui, mengidentifikasi, mendeskripsikan, menganalisis, membuktikan atau menemukan implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini, pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis merupakan suatu metode pendekatan dengan melihat penerapan hukum dalam masyarakat.<sup>18</sup> Dengan cara mendasarkan pada peraturan-peraturan yang berlaku dan berkaitan dengan kenyataan sebenarnya yang terjadi di lapangan.<sup>19</sup> Peneliti memilih pendekatan tersebut karena peneliti ingin mengetahui, mengidentifikasi, mendeskripsikan, menganalisis, membuktikan atau menemukan implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang.

## **3. Alasan Pemilihan Lokasi**

Lokasi penelitian yang dipilih yaitu Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang. Penulis memilih Bapenda Kota Malang sebagai lokasi penelitian karena Bapenda Kota Malang mempunyai tugas pelaksanaan urusan pemerintahan di bidang keuangan khususnya pemungutan Pajak Daerah berdasarkan Pasal 4 Ayat 2 Huruf d Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah. Diharapkan pemilihan lokasi tersebut dapat menjawab rumusan masalah yang ingin diteliti.

## **4. Jenis dan Sumber Data**

Jenis dan sumber data adalah berbagai macam informasi yang digunakan oleh penulis dalam penelitian yang meliputi data primer dan data sekunder.

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986, hlm. 51.

<sup>19</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, **Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009, hlm. 153.



#### A. Data Primer

Data primer yang dimaksudkan dalam penelitian ini merupakan data atau informasi langsung yang didapat di lapangan dan berkaitan dengan permasalahan penelitian<sup>20</sup> atau dapat diartikan sebagai data-data yang bersumber dari responden. Data primer penulis dapatkan dengan melakukan wawancara terhadap responden untuk memperoleh informasi mengenai penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang. Data primer yang penulis peroleh diantaranya hasil wawancara dengan Kepala Subbidang Pajak Daerah I Bapenda Kota Malang. Data primer lainnya juga meliputi data-data terkait dengan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang. Dari hasil wawancara dan data-data yang telah diperoleh oleh penulis kemudian dijadikan dasar analisis penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang oleh penulis.

#### B. Data Sekunder

Data sekunder yang dimaksudkan dalam penelitian ini merupakan data yang tidak diperoleh langsung dari sumber data yang telah diteliti oleh penulis, seperti data tambahan yang digunakan oleh penulis sebagai pendukung data primer yang diperoleh dengan menggunakan studi kepustakaan untuk memperoleh landasan berfikir mengenai pelaksanaan penyesuaian NJOP di Kota Malang.

Data sekunder diambil dari buku, perundang-undangan, maupun jurnal yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas penulis, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
2. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan;
5. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

<sup>20</sup> Soerjono Sukanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, hlm. 7.



## 5. Teknik Pengumpulan Data

### A. Data Primer

Dalam pengumpulan data primer, penulis melakukan wawancara kepada responden untuk memperoleh informasi mengenai penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang. Data primer yang dimaksud meliputi hasil wawancara kepada Kepala Subbidang Pajak Daerah I Bapenda Kota Malang serta data-data yang terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang. Hasil wawancara dan data-data yang telah diperoleh kemudian dijadikan penulis sebagai dasar dalam menganalisis permasalahan penyesuaian NJOP di Kota Malang.

### B. Data Sekunder

Dalam pengumpulan data sekunder, penulis melakukan studi kepustakaan. Adapun studi kepustakaan yang dilakukan penulis sebagai teknik dalam pengumpulan data sekunder adalah dengan mengumpulkan data-data kepustakaan dan mempelajari sumber-sumber kepustakaan.

## 6. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan subjek hukum atau subjek penelitian yang memiliki karakteristik tertentu dan menjadi perhatian untuk ditetapkan dalam meneliti.<sup>21</sup> Dalam penelitian ini, populasi yang digunakan penulis adalah satuan kerja perangkat daerah di Kota Malang yang berkaitan dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang.

Sampel adalah bagian atau sebagian dari populasi yang memiliki ciri-ciri utama dari populasi dan ditetapkan sebagai responden penelitian. Pemilihan sampel didasarkan pada pertimbangan dan tujuan dari penelitian.<sup>22</sup> Teknik Sampling yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan secara *purposive sampling* yaitu dengan cara mengambil subjek didasarkan tujuan tertentu, dipilih karena dianggap telah mewakili populasi.<sup>23</sup> Dalam hal ini yaitu dengan memperoleh data dari Kepala Subbidang Pajak Daerah I.

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, Op. Cit. hlm. 65.

<sup>22</sup> Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 16.

<sup>23</sup> Imam Koeswahyono, dkk, **Sosio Legal Bekal Pengantar dan Substansi Pendalaman**, Intimedia, Malang, 2013, hlm. 113.



## 7. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan bagian terpenting dalam metode penelitian ilmiah karena dengan analisis data dapat berguna dalam menemukan pemecahan masalah, menganalisis data dapat menemukan kesenjangan antara teori (*das sollen*) dan praktik di lapangannya (*das sein*) sehingga membentuk suatu analisis yang juga berkaitan dengan pengujian teori yang berlaku saat ini.<sup>24</sup> Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang berasal dari hasil wawancara narasumber kemudian dihubungkan dengan data pustaka yang ada dan dengan metode kualitatif, dalam arti apa yang telah diinformasikan oleh narasumber secara tertulis maupun secara lisan diteliti serta dipelajari dan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif, yakni merupakan suatu penelitian eksplorasi dan memainkan peranan yang amat penting untuk menciptakan suatu hipotesis maupun pemahaman orang tentang berbagai variabel sosial.<sup>25</sup>

Analisis ini dapat diartikan sebagai upaya dengan jalan bekerjanya data, memilah data, mengorganisasikan data menjadi data yang dapat dikelola, mencari dan menemukan pola apa yang penting, apa yang dipelajari, dan menemukan mengenai apa yang diceritakan orang lain. Analisis yang menggunakan teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah dikumpulkan sehingga akan memperoleh gambaran umum dan menyeluruh tentang suatu keadaan.<sup>26</sup>

## 8. Definisi Operasional

Definisi operasional dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pemahaman dan perbedaan penafsiran yang berkaitan dengan istilah-istilah dalam penelitian ini.

1. Implementasi adalah penerapan atau pelaksanaan suatu tujuan yang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu

<sup>24</sup> Suharsimi, Arikunto, **Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek**, Edisi Revisi Rineka Cipta, Jakarta, 1998, hlm. 32.

<sup>25</sup> M. Burhan Bungin, **Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial Lainnya**, Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hal. 69.

<sup>26</sup> Lexy J. Moleong, **Metodologi Penelitian Kualitatif**, Remaja Rosdakarya, Jakarta, 2010, hlm. 248.



Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP.

2. Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.<sup>27</sup>
3. Penyesuaian NJOP adalah tindakan perubahan yang dilakukan terhadap besaran NJOP sebagai dasar dari pengenaan PBB Perkotaan yang harus dibayarkan oleh wajib pajak Kota Malang untuk pelaksanaan aturan yang terdapat dalam Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan bahwa NJOP dilakukan penyesuaian 3 (tiga) tahun sekali kecuali untuk objek pajak tertentu maka dapat ditetapkan setiap tahun.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Pasal 1 Angka 8 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 6. Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 8.

<sup>28</sup> Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 6. Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 8.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Kajian Umum tentang Implementasi

##### 1. Pengertian Implementasi

Implementasi dianggap sebagai wujud utama dan tahap penentuan dalam proses kebijakan.<sup>29</sup> Pandangan tersebut dikuatkan dengan pernyataan Edwards III bahwa tanpa implementasi yang efektif maka keputusan pembuat kebijakan tidak akan bisa berhasil dilakukan. Implementasi kebijakan adalah aktivitas yang terlihat setelah pengarahannya sah dari suatu kebijakan meliputi upaya mengelola *input* untuk menghasilkan *output* bagi masyarakat dikeluarkan.<sup>30</sup> Konsep tentang implementasi semakin marak dibicarakan seiring dengan banyaknya pakar yang memberi kontribusi pemikiran mengenai implementasi sebagai salah satu tahap dari proses kebijakan.<sup>31</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, implementasi diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan.<sup>32</sup> Menurut Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier, pelaksanaan keputusan kebijaksanaan dasar biasanya berbentuk undang-undang. Namun, dapat pula berbentuk perintah atau keputusan eksekutif yang penting maupun keputusan badan peradilan. Pada umumnya, keputusan tersebut mengidentifikasi masalah yang ingin diatasi, menyebutkan secara tegas tujuan atau sasaran yang ingin dicapai, dan berbagai cara mengatur proses implementasinya.<sup>33</sup>

Implementasi menurut Muhammad Joko Susila yaitu, implementasi merupakan suatu penerapan ide, konsep, kebijakan, maupun inovasi dalam tindakan praktis yang memiliki dampak berupa perubahan pengetahuan, keterampilan, maupun sikap.<sup>34</sup> Berdasarkan definisi-definisi di atas maka

<sup>29</sup> Ripley, Rendal B. dan Grace A. Franklin, *Policy Implementation and Bureaucracy*, The Dorsey Press, Chicago, 1986, hlm. 15.

<sup>30</sup> Edward III, *Public Policy Implementing*, Jai Press Inc, London, 1990, hlm. 1.

<sup>31</sup> Akib, Haedar dan Antonius Tarigan, **Artikulasi Konsep Implementasi Kebijakan Perspektif, Model, dan Kriteria Pengukurannya**, Jurnal Baca, Volume 1, Universitas Pepabari, Makassar, 2008, hlm. 117.

<sup>32</sup> W. J. S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1991.

<sup>33</sup> Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier, *Implementation and Public Policy*, Scott Foresman and Company, USA, 1983, hlm. 139.

<sup>34</sup> Muhammad Fathurrohman dan Sulistyorini, **Implementasi Manajemen Peningkatan Mutu Pendidikan Islam Peningkatan Lembaga Pendidikan Islam Secara Holistik**, Teras, Yogyakarta, 2012, hlm 189-191.



dapat ditarik kesimpulan bahwa implementasi merupakan serangkaian tindakan oleh berbagai pembuat pelaksana kebijakan dengan sarana-sarana pendukung berdasarkan dari aturan-aturan yang sudah ditetapkan dengan maksud untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

## 2. Teori Implementasi Soerjono Soekanto

Dari segi disiplin ilmu hukum, dalam mengimplementasikan suatu peraturan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi. Seperti yang disampaikan oleh Soerjono Soekanto terdapat 5 faktor yaitu:

1. Faktor Hukumnya Sendiri (Undang-Undang)
2. Faktor Penegak Hukum
3. Faktor Sarana atau fasilitas yang mendukung penegakkan hukum
4. Faktor Masyarakat, dimana hukum tersebut diberlakukan
5. Faktor Kebudayaan, budaya sebagai hasil karya, cipta dan rasa manusia.

Kelima faktor diatas merupakan faktor yang saling berkaitan dalam pelaksanaan dan penegakkan peraturan dalam implementasinya di masyarakat. Kelima faktor tersebut harus saling mendukung dalam mengoptimalkan implementasi peraturan.<sup>35</sup>

Hal yang sama juga disampaikan oleh Friedman bahwa keberlakuan hukum sebagai suatu sistem dipengaruhi oleh:

1. Struktur Hukum (*Legal Structure*), merupakan Lembaga penegak hukum
2. Substansi Hukum (*Legal Substance*) yaitu norma itu sendiri
3. Budaya Hukum (*Legal Culture*) merupakan budaya hukum dalam masyarakat

Dari berbagai definisi yang telah dijabarkan, Implementasi adalah pelaksanaan oleh pelaksana kebijakan dengan menggunakan sarana pendukung berdasarkan norma yang telah ditetapkan demi mencapai tujuan tertentu.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, **Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum**, Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 8.

<sup>36</sup> Ade Maman Suherman, **Pengantar Perbandingan Sistem Hukum**, Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 11.



### 3. Tahapan-tahapan Implementasi

Implementasi dapat dipahami dalam dua bentuk pendekatan. Pertama, yaitu implementasi sebagai suatu tahapan dalam rangkaian proses kebijakan. Kedua, yaitu implementasi sebagai sebuah studi atau bidang suatu kajian. Implementasi memiliki tahapan ilmiah sebagai suatu bidang studi antara lain:

- a) Menemukan masalah atau fenomena implementasi yang menarik untuk dikaji;
- b) Merumuskan pernyataan penelitian yang hendak diteliti;
- c) Merumuskan landasan teoritis, konsep, dan variabel-variabel penelitian;
- d) Menetapkan metodologi yang hendak dipakai untuk mengumpulkan data;
- e) Mengolah dan menganalisis data;
- f) Rekomendasi kebijakan.<sup>37</sup>

#### B. Kajian Umum tentang Desentralisasi Fiskal

Secara teoritis, desentralisasi yang dijalankan oleh Indonesia adalah dalam tiga bentuk, yaitu desentralisasi politik, desentralisasi administratif, dan desentralisasi fiskal. Desentralisasi politik merupakan mekanisme penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahannya sendiri demi kepentingan masyarakat setempat. Desentralisasi ini sering disebut sebagai otonomi daerah. Desentralisasi administratif adalah penyerahan wewenang administratif dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah sesuai asas dekonsentrasi, delegasi, dan devolusi. Dekonsentrasi adalah pemberian tanggung penyelenggaraan beberapa pelayanan, sedangkan delegasi dan devolusi berhubungan dengan perimbangan kepentingan pusat dan daerah.

Desentralisasi fiskal merupakan penyerahan wewenang fiskal daerah dalam rangka menopang desentralisasi politik dan administratif pemerintah daerah, yaitu wewenang dalam penerimaan dan belanja daerah. Desentralisasi fiskal di Indonesia lebih banyak dalam hal keleluasaan alokasi belanja daerah.

Namun, wewenang dalam penerimaan daerah telah dibatasi dalam Undang-

<sup>37</sup> Erwan Agus Purwanto dan Dyah Ratih Sulistyatuti, **Implementasi Kebijakan Publik Konsep dan Aplikasinya di Indonesia**, Gava Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 21.



Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah supaya menghindari ekonomi biaya yang tinggi.<sup>38</sup>

Desentralisasi fiskal di Indonesia pada dasarnya memiliki beberapa sasaran umum, yaitu:

1. Memenuhi aspirasi daerah yang menyangkut penguasaan atas sumber-sumber keuangan negara;
2. Mendorong transparansi dan akuntabilitas dari pemerintahan daerah;
3. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan daerah;
4. Mengurangi ketimpangan antar daerah;
5. Menjamin terselenggaranya pelayanan publik minimum di setiap daerah; dan
6. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum.

Desentralisasi fiskal merupakan salah satu mekanisme transfer dana dari APBN dalam kaitan dengan kebijakan keuangan negara, yaitu untuk mewujudkan ketahanan fiskal yang berkelanjutan dan memberikan stimulus terhadap aktivitas perekonomian masyarakat. Maka, dengan kebijakan desentralisasi fiskal diharapkan akan menciptakan pemerataan kemampuan keuangan antar daerah yang sepadan dengan besarnya kewenangan dari urusan pemerintahan yang kemudian diserahkan kepada daerah otonom. Desentralisasi fiskal merupakan konsekuensi dari pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia. Sama seperti otonomi daerah, desentralisasi fiskal pada dasarnya memiliki tujuan untuk meningkatkan potensi daerah, dalam hal ini adalah dari segi fiskal.

Kebijakan desentralisasi fiskal memberi kesempatan kepada Pemerintah Daerah agar dapat memanfaatkan potensi ekonomi daerahnya sendiri untuk menyelesaikan berbagai permasalahan. Pemerintah Daerah dapat merumuskan peraturan daerah mengenai desentralisasi fiskal di daerahnya berdasarkan hal-hal tersebut agar pengambilan keputusan lebih didengarkan oleh masyarakat karena sesuai dengan karakter dan potensi daerah. Karena itu, hubungan antara ketimpangan dan tuntutan otonomi kompleks dan bergantung pada

<sup>38</sup> Bambang Juanda & Dedy H., **Konsolidasi Desentralisasi Fiskal Melalui Reformasi Kebijakan Belanja Daerah Berkualitas**, Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik, Volume 7, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, Jakarta, 2017, hlm. 16-17.



karakteristik daerah. Pemerintah Daerah juga dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Pusat untuk pengaturan mengenai desentralisasi fiskal di tingkat yang lebih tinggi yaitu undang-undang.<sup>39</sup>

Desentralisasi fiskal akan mampu dalam peningkatan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat pada tingkat lokal sebab pemerintah sub nasional atau pemerintah lokal akan lebih efisien dalam bidang produksi dan melakukan penyediaan barang-barang publik. Pengambilan keputusan yang dilakukan pada tingkat pemerintah lokal akan lebih didengarkan dan pilihan penentuan kebutuhan publik yang bersifat lokalistik lebih berguna bagi efisiensi dan pengalokasiannya. Desentralisasi fiskal mampu meningkatkan efisiensi ekonomi yang pada akhirnya dapat meningkatkan pertumbuhan dari ekonomi lokal. Sistem belanja infrastruktur dan sektor sosial oleh pemerintah lokal dinilai lebih memacu pertumbuhan ekonomi lokal jika dibandingkan dengan kebijakan yang dilakukan pemerintah pusat. Daerah memiliki kelebihan dalam pembuatan anggaran belanjanya sendiri sehingga belanja akan lebih efisien dan dapat memuaskan kebutuhan masyarakat di tingkat lokal sebab pemerintah lokal lebih mengetahui keadaan dari masyarakat lokal tersebut.<sup>40</sup>

Desentralisasi fiskal dinilai dapat melakukan peningkatan pendapatan dan peningkatan efisiensi dalam sektor publik serta memotong defisit anggaran, dan juga menaikkan pertumbuhan ekonomi. Desentralisasi fiskal dalam hal ini dapat dikatakan berhasil jika daerah tersebut dapat mengelola keuangan daerahnya secara efektif dan efisien. Keuangan daerah adalah segala hak dan kewajiban dari daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah dan mampu dinilai dengan uang termasuk di dalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah tersebut.<sup>41</sup>

Desentralisasi bertujuan untuk mencapai efisiensi sektor publik dalam hal produksi dan distribusi pelayanan, meningkatkan kualitas pembuatan

<sup>39</sup> A.M. Christia & Budi Ispriyaro, **Desentralisasi Fiskal dan Otonomi Daerah di Indonesia**, Jurnal *Law Reform*, Volume 15, Universitas Diponegoro, Semarang, 2019, hlm. 151-152.

<sup>40</sup> Agung R., Syaparuddin, & Candra M., **Pengaruh Sumber Pembiayaan Desentralisasi Fiskal Terhadap Produk Domestik Regional Bruto dan Tingkat Kemiskinan**, Jurnal *Paradigma Ekonomika*, Volume 12, Universitas Jambi, Jambi, 2017, hlm. 89.

<sup>41</sup> Putera, Roni Ekha, **Pengelolaan Keuangan Daerah yang Transparan di Kabupaten Tanah Datar dalam Melaksanakan Desentralisasi Fiskal**, Jurnal *Sosiohumaniora*, Volume 18, Universitas Padjajaran, Bandung, 2016, hlm. 264.



keputusan dengan menggunakan informasi lokal serta meningkatkan akuntabilitas dan meningkatkan kemampuan respon terhadap kebutuhan dan kondisi lokal. Hal inilah yang mendorong desentralisasi diserahkan dan dilaksanakan pemerintahan daerah yakni kabupaten atau kota. Selain itu, menurut laporan *World Bank* di Uganda pada tahun 2005 menyatakan bahwa pemerintah lokal dinilai lebih responsif terhadap warga negaranya jika dibandingkan dengan pemerintah pusat, sehingga keputusan yang diambil oleh pemerintah lokal akan lebih merefleksikan kebutuhan dan keinginan dari rakyat.

Desentralisasi fiskal sangat diperlukan dalam upaya untuk melakukan perbaikan efisiensi ekonomi, efisiensi biaya, perbaikan akuntabilitas, dan peningkatan mobilisasi dana. Desentralisasi fiskal tidak bisa diadopsi begitu saja, namun disesuaikan dengan latar belakang sejarah dan kebudayaan, kondisi-kondisi lembaga, politik, dan ekonomi yang melekat pada negara itu. Sehingga penerapannya bisa maksimal.<sup>42</sup>

### C. Kajian Umum tentang Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah representasi dari pendapatan yang dihasilkan oleh daerah. Pemerintah daerah harus lebih mengoptimalkan pendapatan asli daerahnya agar dapat membiayai pengeluaran daerah dan tidak menghambat kegiatan ekonomi pada daerah yang bersangkutan. Pendapatan asli daerah dapat juga diartikan sebagai pendapatan pemerintah daerah yang dihasilkan dalam wilayah yurisdiksinya. Pendapatan asli daerah yang tinggi menjadi tanda bahwa otonomi daerah yang dilaksanakan berjalan dengan baik.<sup>43</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah, Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>44</sup>

<sup>42</sup> Ahada N., K.B. Prakosa., & Hadri K., **Dampak Desentralisasi Fiskal Terhadap Kesehatan Masyarakat**, Jurnal Manajemen dan Akuntansi, Volume 5, Universitas Yapis Papua, Papua, 2018, hlm. 194.

<sup>43</sup> M. R. Wati & Catur Martian F., **Pengaruh Pendapatan Asli Daerah dan Dana Perimbangan Terhadap Belanja Daerah Kota Bandung**, Jurnal Kajian Akuntansi, Volume 1, Universitas Swadaya Gunung Jati, Cirebon, 2017, hlm. 65.

<sup>44</sup> M. R. Wati & Catur Martian F., **Pengaruh Pendapatan Asli Daerah dan Dana Perimbangan Terhadap Belanja Daerah Kota Bandung**, Jurnal Kajian Akuntansi, Volume 1, Universitas Swadaya Gunung Jati, Cirebon, 2017, hlm. 65.



Pemerintah daerah mampu menggali sumber pendapatan asli daerah dengan optimal, sehingga usaha dalam peningkatan pendapatan asli daerah seharusnya bisa dilihat dari perspektif yang lebih luas dan tidak hanya ditinjau dari segi daerah masing-masing. Namun, jika dikaitkan dengan kesatuan perekonomian Indonesia, pendapatan asli daerah itu sendiri dianggap sebagai alternatif dalam rangka memperoleh tambahan dana yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan pengeluaran yang sebelumnya sudah ditentukan oleh daerah masing-masing khususnya dalam hal keperluan rutin. Maka, upaya dalam peningkatan pendapatan daerah tersebut adalah suatu hal yang dikehendaki oleh setiap daerah.<sup>45</sup>

Pendapatan asli daerah adalah salah satu dari banyak komponen sumber penerimaan keuangan negara disamping penerimaan lainnya seperti dana perimbangan, pinjaman daerah, dan lain-lain penerimaan yang sah. Sisa yang didapatkan dari anggaran tahun sebelumnya dapat ditambahkan untuk sumber pendanaan penyelenggaraan pemerintahan di daerah. Keseluruhan yang didapat dari bagian penerimaan setiap tahun tercermin didalam APBD. Pemerintah daerah diupayakan lebih mampu dalam menggali maupun menemukan sumber-sumber keuangan secara lebih maksimal. Namun, perlu diingat kembali bahwa tentu saja masih dalam batas perundang-undangan yang berlaku khususnya dalam pemenuhan kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerah dengan PAD. Tuntutan yang timbul akibat peningkatan PAD semakin besar seiring semakin banyaknya kewenangan pemerintah yang dilimpahkan kepada daerah itu sendiri.<sup>46</sup>

Potensi PAD lazimnya belum tergali secara maksimal. Hal ini disebabkan kurangnya kepekaan daerah dalam menemukan keunggulan budaya dan potensi asli daerah, kepatuhan dan kesadaran dari wajib pajak yang relatif rendah, lemahnya sistem hukum dan administrasi pendapatan daerah,

<sup>45</sup> Mirza M. R. & Rosalita Rachma A., **Peran Pemerintah Daerah dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dan Alternatif Kebijakan Pajak Untuk UMKM di Bidang Pariwisata Pasca Bencana**, Jurnal Media Bina Ilmiah, Volume 14, Bina Patria, Lombok, 2019, hlm. 2226.

<sup>46</sup> S. A. Prawira, Untung Dwi H. & Henny Juliani, **Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Pemerintah Kabupaten Pemalang dalam Rangka Pemungutan Pendapatan Asli Daerah Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah**, Diponegoro *Law Journal*, Volume 6, Universitas Diponegoro, Semarang, 2017, hlm. 3.



kelemahan aparatur, kekhawatiran birokrasi akan kegagalan dalam menjalankan programnya, dan ketidakoptimisan akan hasil yang mungkin dicapai. Namun, seringkali biaya dikeluarkan untuk menjalankan program dinaikkan sejak awal pada setiap anggarannya. Padahal, jika sejak awal penganggaran biaya program diefektifkan sehemat mungkin, maka sisa yang ada dapat digunakan untuk menjalankan program lainnya dalam peningkatan kualitas pelayanan publik.<sup>47</sup>

Kemampuan keuangan suatu daerah dapat dilihat dari besar kecilnya pendapatan asli daerah yang didapat dari daerah yang bersangkutan. Jika dikaitkan dengan pemberian otonomi daerah yang lebih besar kepada daerah, maka pendapatan asli daerah selalu dipandang sebagai salah satu indikator dalam melakukan pengukuran terhadap ketergantungan suatu daerah kepada pemerintah pusat. Pada prinsipnya, semakin besar sumbangan yang didapat dari pendapatan asli daerah kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), maka akan menunjukkan semakin kecil pula ketergantungan dari pemerintah daerah kepada pemerintah pusat akibat konsekuensi yang didapat dalam pelaksanaan suatu otonomi daerah dengan prinsip secara nyata dan bertanggung jawab. Pengelolaan keuangan daerah tertentu dapat tercermin dari APBD yang dimiliki oleh setiap daerah, sehingga dapat digunakan sebagai instrumen untuk menciptakan peraturan yang digunakan untuk pembangunan daerah yang dilakukan oleh pemerintah daerah.

Pendapatan asli daerah adalah unsur yang penting dalam pendapatan daerah dikarenakan pendapatan asli daerah adalah salah satu komponen dari sumber penerimaan daerah selain penerimaan dana transfer, dan lain-lain pendapatan yang sah. Keseluruhannya merupakan sumber pendanaan penyelenggaraan pemerintah di daerah. Rasio yang didapat antara PAD terhadap total pendapatan menunjukkan hasil bahwa semakin kecil ketergantungan suatu daerah terhadap transfer dana dari pihak eksternal yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah lainnya.<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Carunia Mulya Firdausy, **Kebijakan dan Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dalam Pembangunan Nasional**, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017, hlm. 12-13.

<sup>48</sup> Tyasani Saras & Luh Gede Sri Atini, **Analisis Pendapatan Asli Daerah dalam Upaya Pelaksanaan Otonomi Daerah di Kabupaten Badung Bali**, Jurnal Manajemen Unud, Volume 6, Universitas Udayana, Bali, 2017, hlm. 2363.



Terdapat 4 (empat) jenis kelompok PAD, diantaranya:

1. Pajak daerah merupakan iuran yang dilakukan oleh pribadi atau badan kepala daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang dan dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pajak daerah yang termasuk kedalam golongan ini meliputi pajak reklame, pajak hotel, pajak restoran, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, pajak hiburan, dan pajak penerangan;
2. Retribusi daerah merupakan pungutan yang dilakukan oleh daerah yang digunakan untuk membayar jasa atau memberi izin tertentu yang sifatnya khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan;
3. Pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan merupakan pemerintah daerah yang dapat melakukan pendirian Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) bersama sektor swasta atau Asosiasi Pengusaha Daerah dengan harapan dapat memberikan kontribusi bagi daerah sehingga dapat menunjang kemandirian daerah dalam pembangunan ekonomi;
4. Lain-lain pendapatan yang sah merupakan yang dapat digunakan untuk membiayai belanja daerah dan dapat diupayakan oleh daerah dengan cara-cara yang wajar dan tidak menyalahi peraturan yang berlaku. Alternatif untuk memperoleh pendapatan ini bisa dilakukan dengan melakukan pinjaman kepada pemerintah pusat, pinjaman kepada pemerintah daerah lain, pinjaman kepada lembaga keuangan dan non keuangan, pinjaman kepada masyarakat, dan juga bisa dengan menerbitkan obligasi daerah.<sup>49</sup>

Berbagai upaya terus dilaksanakan daerah guna melakukan peningkatan terhadap penerimaan daerah yang bersumber dari pendapatan asli daerah. Dari berbagai jenis pendapatan asli daerah, pajak termasuk dalam jenis sumbangan yang cukup besar terhadap pendapatan daerah. Oleh karena itu, pendapatan

<sup>49</sup> Nurzen, Miardi, **Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Pendapatan Asli Daerah, dan Dana Alokasi Umum Terhadap Belanja Modal**, Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi, Volume 5, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Surabaya, Surabaya, 2016, hlm. 4.



asli daerah dari sektor pajak adalah salah satu sektor yang dinilai cukup menjanjikan dalam pemberian kontribusi terhadap pendapatan asli daerah.<sup>50</sup>

#### **D. Kajian Umum tentang Pajak Daerah**

Menurut pendapat Rochmat Soemitro, dari segi hukum, pajak adalah perikatan yang timbul akibat dari pemberlakuan undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang untuk membayar suatu jumlah tertentu kepada negara yang sifatnya dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan dapat ditunjuk, yang dipergunakan untuk membiayai segala pengeluaran oleh negara.

Dari segi ekonomi, pajak dapat dilihat dari sisi mikro ekonomi dan sisi makro ekonomi. Dari sisi mikro ekonomi, adanya pemungutan pajak dapat mengurangi pendapatan individu, mengurangi daya beli seseorang, mengurangi kesejahteraan seseorang, dan dapat mengubah pola hidup wajib pajak. Dari sisi makro ekonomi, pajak adalah pendapatan bagi masyarakat (negara) tanpa menimbulkan kewajiban pada negara terhadap wajib pajak.<sup>51</sup>

Latar belakang dilaksanakannya reformasi pajak daerah dan retribusi daerah dapat dilihat pada Penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menyebutkan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi terdiri atas daerah-daerah kabupaten dan kota guna penyelenggaraan pemerintahan. Tiap-tiap daerah memiliki hak dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri berbagai keperluan pemerintahannya dalam peningkatan efektivitas dan efisiensi penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, perpajakan ditempatkan sebagai salah satu perwujudan dari kenegaraan. Perpajakan ditempatkan sebagai salah satu perwujudan dari kenegaraan.

Bahwa segala bentuk pembebanan yang dilakukan kepada rakyat seperti pajak dan pungutan lain yang sifatnya memaksa diatur dengan undang-undang.

Jadi, dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, daerah berhak untuk

<sup>50</sup> Sirait, Risna Wati, **Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Merangin**, Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan, Volume 8, Universitas Jambi, Jambi, 2019, hlm. 40.

<sup>51</sup> Tunggul Anshari Setia Negara, **Ilmu Hukum Pajak**, Setara Press, Malang, 2017, hlm. 78-79.



mengenakan pungutan kepada masyarakat. Namun, pemungutan pajak dan pungutan lain harus tetap didasarkan pada undang-undang yang berlaku.

Hasil penerimaan dari pajak dan retribusi diakui belum memadai dan memiliki peranan yang relatif kecil terhadap APBD khususnya bagi daerah kabupaten dan kota. Sebagian besar pengeluaran APBD dibiayai dengan dana alokasi yang diperoleh dari pusat. Pada praktiknya, dana alokasi dari pusat tidak sepenuhnya dapat diharapkan dapat menutup seluruh kebutuhan pengeluaran daerah. Maka, memberi peluang untuk mengenakan pungutan baru yang semula diharapkan dapat meningkatkan penerimaan daerah, dalam kenyataannya tidak banyak diharapkan dapat menutupi kekurangan kebutuhan pengeluaran tersebut.

Dalam upaya peningkatan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, pemerintah daerah semestinya diberi kewenangan lebih besar dalam bidang perpajakan dan retribusi jika dikaitkan dengan pemberian kewenangan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Perluasan kewenangan perpajakan dan retribusi dilakukan dengan melakukan perluasan jenis pajak daerah dan memberi kewenangan kepada pemerintah daerah dalam menetapkan tarif.

Upaya perluasan jenis pajak daerah dilakukan dengan memperluas jenis pajak yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat, dan menambah jenis pajak baru. Perluasan jenis pajak yang sudah ada dilakukan diantaranya Pajak Kendaraan Bermotor dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor diperluas hingga mencakup kendaraan pemerintah, Pajak Hotel diperluas hingga mencakup seluruh persewaan di hotel, Pajak Restoran diperluas hingga mencakup pelayanan katering. Kemudian, ada 4 (empat) jenis pajak baru untuk daerah, yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya adalah termasuk jenis pajak pusat dan Pajak Sarang Burung Walet sebagai pajak kabupaten atau kota serta Pajak Rokok yang sekarang adalah pajak bagi provinsi.



Kewenangan untuk menetapkan tarif pajak dalam batas maksimum hanya diberikan kepada daerah dan sudah ditetapkan melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemberian kewenangan penetapan tarif pajak dalam batas maksimum adalah untuk menghindari penetapan tarif pajak yang tinggi dan dikhawatirkan akan dapat menambah beban bagi masyarakat secara berlebihan. Selain itu, untuk menghindari perang tarif pajak antar daerah, maka objek pajak yang mudah bergerak seperti kendaraan bermotor, dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditetapkan pula tarif minimum untuk Pajak Kendaraan Bermotor tersebut.

Sebagai bentuk peningkatan akuntabilitas pengenaan pungutan, dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagian hasil yang diperoleh dari penerimaan pajak dialokasikan untuk membiayai kegiatan yang berkaitan dengan pajak tersebut. Sebagai contoh, Pajak Kendaraan Bermotor sebagian dialokasikan untuk pembangunan dan/atau pemeliharaan jalan serta peningkatan moda, Pajak Rokok sebagian dialokasikan untuk membiayai pelayanan kesehatan masyarakat dan penegakan hukum, dan Pajak Penerangan Jalan sebagian dialokasikan untuk membiayai penerangan jalan dan sarana transportasi umum.

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berakibat kemampuan daerah dalam melakukan pembiayaan kebutuhan pengeluarannya semakin besar karena daerah dapat dengan mudah menyesuaikan pendapatannya sejalan dengan adanya peningkatan jenis pajak daerah dan diskresi dalam melakukan penetapan tarif. Di sisi lain, dengan tidak memberikan kewenangan kepada daerah untuk melakukan penetapan jenis pajak dan retribusi baru akan memberikan kepastian untuk masyarakat dan dunia usaha yang pada gilirannya diharapkan mampu melakukan peningkatan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Teori *development from below* yang dikemukakan oleh Davey berpendapat bahwa orang akan lebih bersedia membayar pajak kepada pemerintah daerah daripada kepada pemerintah pusat karena mereka dapat



secara mudah melihat manfaat langsung dalam pembangunan di daerah mereka. Berdasarkan pendapat tersebut terlihat pentingnya pajak daerah bagi pembangunan daerah. Selain itu, manfaat dari pajak daerah dapat secara langsung dilihat oleh masyarakat di daerah.

Ciri-ciri yang menyertai pajak daerah, yaitu:

1. Pajak daerah berasal dari pajak negara yang diserahkan kepada daerah sebagai pajak daerah;
2. Penyerahan dilakukan berdasarkan undang-undang;
3. Pajak daerah dipungut oleh daerah berdasarkan kekuatan undang-undang dan/atau peraturan hukum lainnya;
4. Hasil pungutan pajak daerah dipergunakan dalam pembiayaan penyelenggaraan urusan-urusan rumah tangga daerah atau dalam pembiayaan pengeluaran daerah sebagai badan hukum politik.

Menurut Kurniawan, suatu pajak daerah harus memenuhi syarat-syarat yang memenuhi kriteria-kriteria pajak daerah, diantaranya:

1. Bersifat pajak dan bukan retribusi.  
Pajak yang telah dilakukan penetapan harus sesuai pengertian dari pajak sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Objek pajak terletak di wilayah daerah kabupaten atau kota yang bersangkutan dan mempunyai tingkat mobilitas cukup rendah sehingga hanya mampu melayani masyarakat di wilayah daerah kabupaten atau kota yang bersangkutan.
3. Objek dan dasar pengenaan dari pajak tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum.  
Dapat diartikan bahwa pajak dimaksudkan untuk kepentingan bersama yang lebih luas antara pemerintah dan masyarakat dengan tetap memperhatikan aspek ketentraman dan kestabilan politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, dan keamanan.
4. Objek pajak yang bukan merupakan objek pajak provinsi dan/atau objek pajak pusat.



Kriteria ini dimaksudkan agar tidak terjadi tumpang tindih pengenaan terhadap objek yang sama, baik di daerah maupun di pusat sehingga dengan ketentuan ini tidak akan terjadi pengenaan pajak berganda.

5. Potensinya memadai. Hasil penerimaan pajak harus lebih besar dari biaya pemungutan.

Kriteria ini memiliki arti bahwa hasil pajak yang dipungut cukup besar untuk menjadi salah satu sumber pendapatan daerah dan laju pertumbuhannya diperkirakan sejalan dengan laju pertumbuhan dari ekonomi daerah.

6. Tidak memberikan dampak terhadap ekonomi yang negatif.

Pajak tidak mengganggu alokasi dari sumber-sumber ekonomi dan tidak pula menghambat arus dari sumber daya ekonomi antar daerah serta kegiatan ekspor-impor.

7. Memperhatikan aspek keadilan dan kemampuan masyarakat.

Kriteria yang dimaksud dari aspek keadilan adalah antara objek dan subjek pajak harus jelas sehingga mampu dilaksanakan suatu pengawasan dalam pemungutan pajak tersebut. Jumlah yang ditentukan untuk membayar pajak dapat diperkirakan oleh Wajib Pajak yang bersangkutan dan tarif pajak ditetapkan dengan tetap memperhatikan keadaan dari Wajib Pajak. Kriteria kemampuan masyarakat yang dimaksud berarti memperhatikan kemampuan subjek pajak untuk memikul tambahan beban pajak.

8. Menjaga kelestarian lingkungan.

Kriteria ini memiliki arti bahwa pajak memiliki sifat yang netral terhadap lingkungan, yaitu pengenaan pajak tidak memberikan peluang kepada pemerintah daerah atau pemerintah pusat maupun masyarakat luas untuk merusak lingkungan yang pada akhirnya akan menjadi beban bagi pemerintah daerah, pemerintah pusat, dan juga masyarakat.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa sebenarnya tidak ada perbedaan yang signifikan antara pajak daerah dengan pajak pusat. Perbedaannya hanya dalam hal siapakah yang berhak atau berwenang untuk memungut pajak serta dalam fungsi untuk mendistribusikan pendapatan. Dalam rangka memaksimalkan pajak daerah sesuai dengan potensi-potensi yang dimiliki oleh daerahnya, maka pemerintah daerah harus memiliki kapasitas atau kemampuan yang optimal dalam memungut pajak daerah yang ada di daerahnya. Salah satu caranya



adalah dengan mempertimbangkan pajak daerah yang memang sesuai untuk dijadikan sumber pendapatan agar tercipta efisiensi dan efektivitas dalam pemungutan pajak daerah.<sup>52</sup>

## **E. Kajian Umum tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan**

### **1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan**

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyebutkan bahwa:

*"Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah setiap bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan."*

### **2. Subjek Pajak dan Wajib Pajak**

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyebutkan bahwa:

*"Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah orang pribadi 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."*

Sedangkan, subjek pajak yang dikenakan kewajiban untuk membayar pajak disebut pula Wajib Pajak. Jika dalam hal objek pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, maka Walikota dapat menetapkan Subjek Pajak sebagai Wajib Pajak.

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyebutkan bahwa:

*"Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau*

<sup>52</sup> Damas Dwi Anggoro, **Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**, UB Press, Malang, 2017, hlm. 38-50.



*memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.”*

### **3. Objek Pajak dan Bukan Objek Pajak**

Berdasarkan Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyebutkan bahwa:

*“Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.”*

Dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, berdasarkan Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan,

*“Termasuk dalam pengertian bangunan yang menjadi objek pajak adalah sebagai berikut:*

- 1. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;*
- 2. Jalan tol;*
- 3. Kolam renang;*
- 4. Pagar mewah;*
- 5. Tempat olahraga;*
- 6. Taman mewah;*
- 7. Tempat penampungan minyak, air dan gas, pipa minyak; dan*
- 8. Menara.”*

Sedangkan, berdasarkan Pasal 3 Ayat (3) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan,

*“Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, yaitu:*



1. Digunakan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
2. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
4. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak."

#### 4. Dasar Pengenaan Pajak

Berdasarkan Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyebutkan bahwa:

*"Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)."*

Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyebutkan bahwa:

*"Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti."*

Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyebutkan bahwa:



"Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya."<sup>53</sup>

## 5. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Malang

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Malang berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Kota Malang

NJOP	Tarif
< Rp. 1.500.000.000,00	0,055%
Rp. 1.500.000.000,00 – Rp. 5.000.000.000,00	0,112%
Rp. 5.000.000.000,00 – Rp. 100.000.000.000,00	0,145%
> Rp. 100.000.000.000,00	0,113%

Sumber: *Data Sekunder, diolah, 2020.*

Berdasarkan Pasal 7 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyebutkan bahwa:

*"Dalam hal pemanfaatan bumi dan/atau bangunan ramah lingkungan dan/atau merupakan bangunan atau lingkungan cagar budaya, maka dapat diberikan pengurangan paling banyak sebesar 50% (lima puluh persen) dari tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan."<sup>54</sup>*

<sup>53</sup> Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 6. Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 8.

<sup>54</sup> Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2015 Nomor 223-7. Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 18.



## 6. Tata Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan

Besarnya pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terutang dapat dihitung dengan cara:

Gambar 2.1

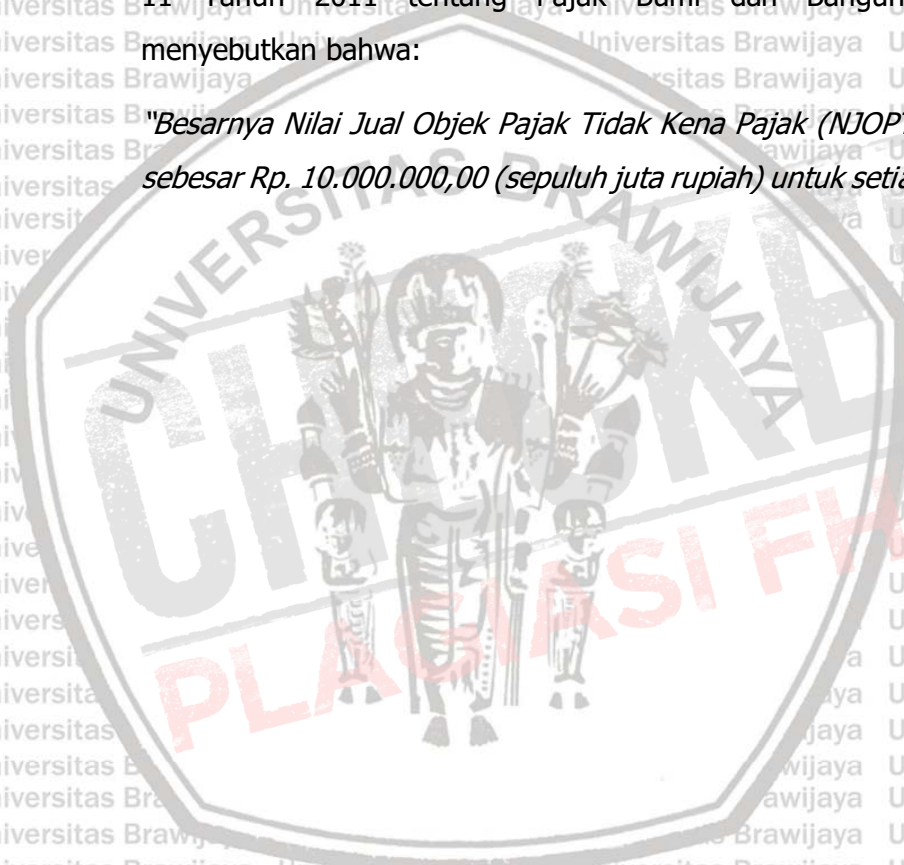
Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan

$$\text{PBB Perkotaan terutang} = \text{Tarif Pajak} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Sumber: *Data Sekunder, diolah, 2020.*

Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, menyebutkan bahwa:

*"Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak."*





### BAB III

## PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Badan Pendapatan Daerah Kota Malang

#### 1. Dasar Pembentukan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang

Badan Pendapatan Daerah Kota Malang adalah bagian dari Pemerintahan Kota Malang yang pada saat ini dipimpin oleh Walikota Malang Drs. H. Sutiaji dan Wakil Walikota Malang Ir. H. Sofyan Edi Jarwoko. Dasar dari pembentukan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang adalah Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 5 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah, serta Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah yang ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2019. Bapenda Kota Malang dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang dalam melaksanakan tugas dan fungsinya berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.

Pada Pasal 2 Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah, menjelaskan bahwa kedudukan dari Bapenda Kota Malang adalah:

1. Bapenda merupakan Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang keuangan khususnya dalam pengelolaan pendapatan Pajak Daerah dan tugas pembantuan lainnya, berkedudukan di bawah Walikota.
2. Sekretariat dipimpin oleh Sekretaris dan berkedudukan di bawah Bapenda.
3. Bidang dipimpin oleh Kepala Bidang dan berkedudukan di bawah Bapenda.
4. Subbagian dipimpin oleh Kepala Subbagian dan berkedudukan di bawah Sekretariat.



5. Subbidang dipimpin oleh Kepala Subbidang dan berkedudukan di bawah Bidang.<sup>55</sup>

Susunan organisasi dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang berdasarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah adalah sebagai berikut:

a. Sekretariat, terdiri dari:

- 1) Subbagian Perencanaan dan Keuangan; dan
- 2) Subbagian Umum dan Kepegawaian;

b. Bidang Perencanaan dan Pengembangan PAD, terdiri dari:

- 1) Subbidang Perencanaan dan Pembukuan PAD; dan
- 2) Subbidang Pengembangan Potensi;

c. Bidang Pajak Daerah, terdiri dari:

- 1) Subbidang Pajak Daerah I; dan
- 2) Subbidang Pajak Daerah II;

d. Bidang Pengendalian Pajak Daerah, terdiri dari:

- 1) Subbidang Pengawasan, Penagihan, dan Penindakan; dan
- 2) Subbidang Pembinaan dan Keberatan;

e. Kelompok Jabatan Fungsional.<sup>56</sup>

<sup>55</sup> Pasal 2 Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah, Berita Daerah Kota Malang Tahun 2019 Nomor 79.

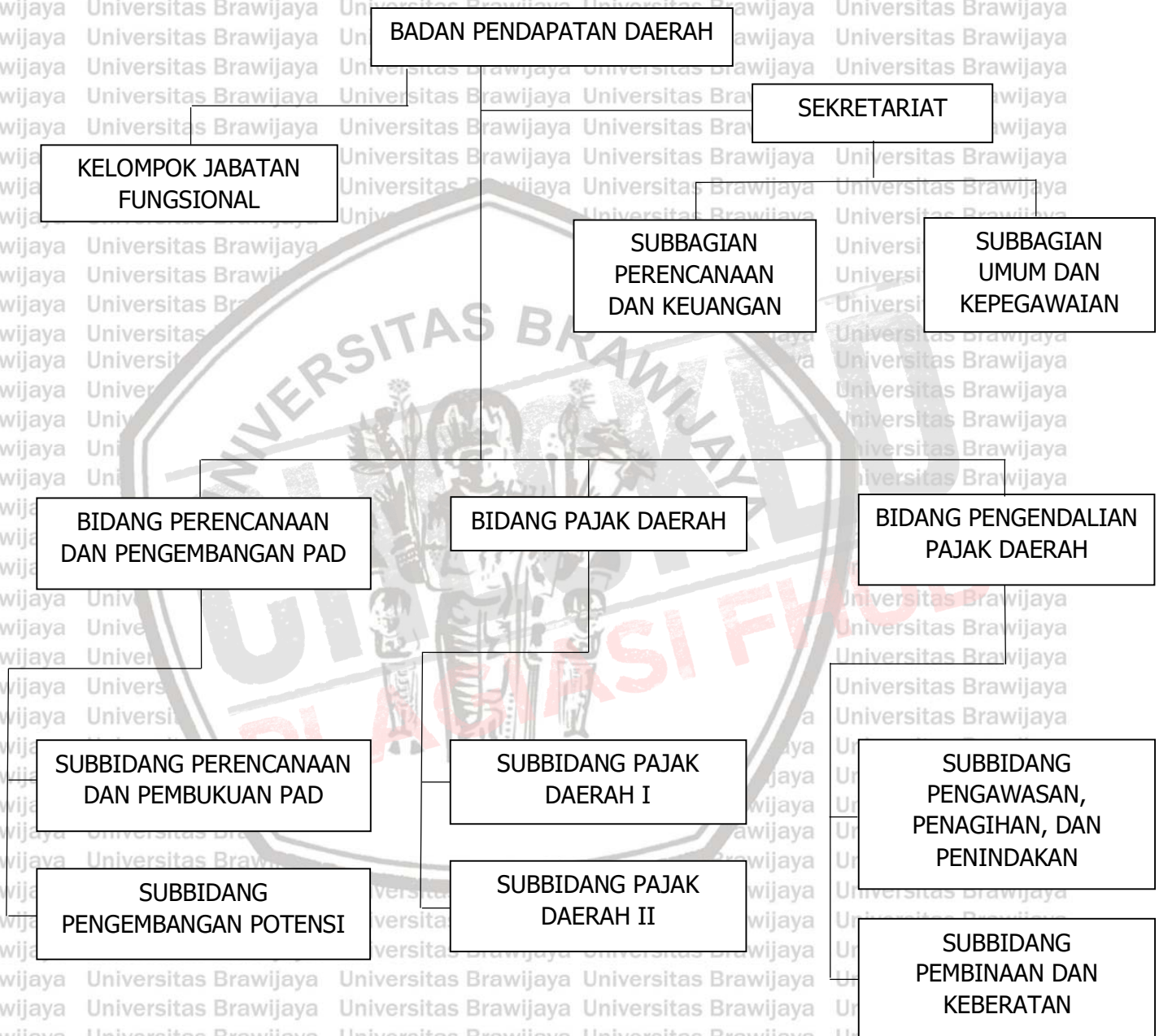
<sup>56</sup> Pasal 3 Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah, Berita Daerah Kota Malang Tahun 2019 Nomor 79.



Berikut Bagan struktur organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Malang:

Gambar 3.1

Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Malang



Sumber : *Data Sekunder, tidak diolah, 2020.*



## 2. Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah Kota Malang

Semua instansi pemerintahan pasti memiliki visi dan misi guna menjalankan tugas pokok dan fungsinya. Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang juga memiliki visi dan misi yaitu:

### a. Visi

Menciptakan kinerja yang optimal pada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang agar memberikan pelayanan yang baik kepada para wajib pajak sesuai dengan tugas dan fungsi dari Bapenda Kota Malang dalam upaya peningkatan pendapatan oleh daerah.

### b. Misi

Peningkatan pendapatan daerah dengan cara intensifikasi dan ekstensifikasi Pajak Daerah.

## 3. Tujuan dan Sasaran Badan Pendapatan Daerah Kota Malang

Sesuai dengan visi dan misi yang dibawa oleh Walikota Malang, maka tujuan yang ingin dicapai oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang adalah "Terwujudnya Kemandirian Keuangan Daerah dalam Pembiayaan Pembangunan Melalui Penerimaan PAD". Untuk mencapai tujuan tersebut maka Badan Pendapatan Daerah Kota Malang memiliki sasaran sesuai dengan tujuan yang dimaksud, yaitu:

1. Optimalisasi penerimaan PAD
2. Meningkatnya kinerja pelayanan perangkat daerah



Tabel 3.1

## Tujuan dan Sasaran Jangka Menengah Perangkat Daerah

SASARAN	TUJUAN	INDIKATOR KINERJA TUJUAN DAN SASARAN	KONDISI AWAL KERJA		TARGET CAPAIAN					KONDISI AKHIR
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Terwujudnya kemandirian keuangan daerah dalam pembiayaan pembangunan melalui penerimaan PAD		Rasio PAD terhadap pendapatan daerah	-	0,22	0,24	0,26	0,28	0,30	0,33	0,33
	Optimalisasi penerimaan PAD	Persentase capaian PAD	114%	105%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Meningkatnya kinerja pelayanan perangkat daerah	Nilai SAKIP	84,38	84,87	83	83	83	83	83	83

Sumber: *Data Primer, tidak diolah, 2021.*



#### 4. Tugas dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah Kota Malang

Dalam mewujudkan tujuan dan sasaran yang telah dijabarkan diatas, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang menyelenggarakan fungsi penunjang penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang keuangan khususnya dalam pengelolaan pendapatan Pajak Daerah dan tugas pembantuan lainnya, melaksanakan tugas, pokok dan fungsinya sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah adalah sebagai berikut:

##### 1. Tugas

Badan Pendapatan Daerah mempunyai tugas melaksanakan kebijakan Daerah di bidang pengelolaan pendapatan Pajak Daerah dan tugas pembantuan lainnya berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

##### 2. Fungsi

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Badan Pendapatan Daerah menyelenggarakan fungsi:

- a. Perumusan kebijakan di bidang pengelolaan PAD;
- b. Penyusunan perencanaan strategis dan rencana kerja tahunan;
- c. Pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang pengelolaan pendapatan Pajak Daerah;
- d. Pelaksanaan pemungutan Pajak Daerah;
- e. Pengoordinasian penerimaan PAD;
- f. Pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang pengelolaan pendapatan Pajak Daerah;
- g. Pembinaan teknis pelaksanaan fungsi penunjang penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah bidang keuangan lingkup pengelolaan pendapatan Pajak Daerah;
- h. Pengelolaan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya;
- i. Pemberdayaan dan pembinaan jabatan fungsional;
- j. Pelaksanaan administrasi di bidang PAD;
- k. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang PAD;



I. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh walikota di bidang pengelolaan PAD.<sup>57</sup>

Selain tugas umum diatas, terdapat pula tugas dan fungsi khusus bagi Sekretariat, Bidang Perencanaan dan Pengembangan PAD, Bidang Pajak Daerah, dan Bidang Pengendalian Pajak Daerah.

Gambar 3.2

Badan Pendapatan Daerah Kota Malang



Sumber: *Data Sekunder, tidak diolah, 2021.*

## 5. Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Malang

Selain tugas dan fungsi dari Sekretariat, Bidang Perencanaan dan Pengembangan PAD, Bidang Pajak Daerah, dan Bidang Pengendalian Pajak Daerah yang terdapat di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang, terdapat tata kerja yang harus diketahui dan ditaati, yaitu:

1. Kepala Badan mempunyai tugas merencanakan, mengkoordinasi, membina, mengendalikan, mengawasi, mengevaluasi, dan menyampaikan saran dan pertimbangan, serta laporan kepada Walikota.

<sup>57</sup> Pasal 4 Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah, Berita Daerah Kota Malang Tahun 2019 Nomor 79.



Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Kepala Badan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.

2. Sekretaris dan Kepala Bidang mempunyai tugas merencanakan, mengkoordinasi, membina, mengandalikan, mengawasi, mengevaluasi, dan menyampaikan saran dan pertimbangan, serta laporan kepada Kepala Badan. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Sekretaris dan Kepala Bidang bertanggung jawab kepada Kepala Badan.
3. Kepala Subbagian mempunyai tugas merencanakan, mengkoordinasi, membina, mengendalikan, mengawasi, mengevaluasi, dan menyampaikan saran dan pertimbangan, serta laporan kepada Sekretaris. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Kepala Subbagian bertanggung jawab kepada Sekretaris Daerah.
4. Kepala Subbidang mempunyai tugas merencanakan, mengkoordinasi, membina, mengendalikan, mengawasi, mengevaluasi, dan menyampaikan saran dan pertimbangan, serta laporan kepada Kepala Bidang. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Kepala Subbidang bertanggung jawab kepada Kepala Bidang.<sup>58</sup>
5. Kepala Badan, Sekretaris, Kepala Bidang, Kepala Subbagian, Kepala Subbidang dan Kelompok Jabatan Fungsional dalam melaksanakan tugas dan fungsinya menjalankan prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Perangkat Daerah maupun antar Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah serta dengan instansi lain di luar Pemerintah Daerah sesuai dengan tugas masing-masing.
6. Pejabat fungsional sebagai pelaksana teknis fungsional berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab secara langsung kepada pejabat pengawas yang memiliki keterkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan fungsional sesuai dengan peta jabatan.<sup>59</sup>

<sup>58</sup> Pasal 21 Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah, Berita Daerah Kota Malang Tahun 2019 Nomor 79.

<sup>59</sup> Pasal 22 Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah, Berita Daerah Kota Malang Tahun 2019 Nomor 79.



## **B. Implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Terkait dengan Penyesuaian NJOP di Kota Malang**

### **1. Latar Belakang Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Menjadi Pajak Daerah**

Pada tanggal 15 September 2009, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disahkan sebagai pengganti dari Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Latar belakang dari pembentukan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah antara lain untuk memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah, meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan pemerintahan, memperkuat otonomi daerah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha.

Hal yang paling fundamental dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah dialihkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi pajak daerah. Pada awalnya PBB-P2 merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Namun, guna meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya dari penerimaan PBB, maka paling lambat tanggal 1 Januari 2014, seluruh proses pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan oleh pemerintah daerah. Sedangkan, PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih tetap menjadi pajak pusat.<sup>60</sup>

Pemerintah Kota Malang merespon baik adanya aturan pengalihan BPHTB dan PBB Perkotaan dengan disahkannya Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan yang berlaku secara efektif mulai tanggal 1 Januari 2013. Menurut hasil

<sup>60</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, **Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**, Jakarta, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2014, hlm. 1.



wawancara dengan Bapak Mike dari Bagian Pajak Daerah I yang menaungi PBB Perkotaan dan BPHTB, pada tahun 2013 saat pemberlakuan aturan tentang pemungutan PBB Perkotaan dan BPHTB dialihkan ke pemerintah daerah, Walikota Malang yang menjabat saat itu yaitu Mochamad Anton meminta kepada tokoh-tokoh masyarakat agar menerima dan mematuhi aturan atau kebijakan yang baru yaitu tentang peralihan PBB Perkotaan dan BPHTB yang sekarang dipungut oleh pemerintah daerah Kota Malang. Dijabarkan pula oleh Bapak Mike bahwa pada awal aturan tersebut diberlakukan, warga Kota Malang masih belum terlalu jeli dan kritis akan perubahan tersebut.<sup>61</sup>

Adapun dasar pemikiran dan alasan pokok dari pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah antara lain:

1. Berdasarkan teori, PBB-P2 lebih bersifat lokal, visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah, dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut.
2. Pengalihan PBB-P2 diharapkan dapat meningkatkan PAD dan sekaligus memperbaiki struktur APBD.
3. Untuk meningkatkan pelayanan masyarakat, akuntabilitas, dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2.
4. Berdasarkan praktek di banyak negara, PBB-P2 atau *Property Tax* yang masuk dalam kategori pajak lokal.<sup>62</sup>

Berdasarkan Pasal 180 angka 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa:

*"Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan peraturan pelaksanaan mengenai Perdesaan dan Perkotaan masih tetap berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, sepanjang belum ada Peraturan*

<sup>61</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Mike selaku Staff Subbidang Pajak Daerah I Badan Pendapatan Daerah Kota Malang pada 15 Desember 2020.

<sup>62</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Op.Cit, hlm. 1.



*Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Perdesaan dan Perkotaan.”<sup>63</sup>*

Berdasarkan Pasal 180 angka 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa masa transisi pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah adalah terhitung sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013. Selama masa transisi, daerah yang sudah siap dapat segera melakukan pemungutan PBB-P2 dengan terlebih dahulu melakukan penetapan Peraturan Daerah tentang PBB-P2 sebagai dasar hukum dari pelaksanaan pemungutan. Namun sebaliknya, jika sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, daerah belum juga menetapkan peraturan daerah tentang PBB-P2, maka daerah tersebut tidak diperbolehkan untuk melakukan pemungutan PBB-P2 dan untuk seluruh masyarakat di daerah yang bersangkutan tidak dibebankan kewajiban untuk membayar PBB-P2. Di Kota Malang sendiri sudah disahkan Peraturan Daerah mengenai PBB-P2 yaitu Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan yang diberlakukan mulai tanggal 1 Januari 2013. Hal ini menandakan pada masa transisi tersebut, Pemerintah Kota Malang belum siap dalam melakukan pemungutan namun dasar hukum pemungutan sudah ditetapkan terlebih dulu.

Namun, berdasarkan amanat dari Pasal 182 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang digunakan untuk mengatur tahapan persiapan dalam pengalihan PBB-P2, maka pada tanggal 30 November 2010 ditetapkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah. Peraturan bersama tersebut mengatur tugas dan tanggung jawab dari Kementerian Keuangan, Kementerian Dalam Negeri, dan Pemerintah Daerah, yang meliputi batas waktu untuk penyerahan kompilasi data, batas waktu untuk

<sup>63</sup> Pasal 108 angka 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130.



penyelesaian persiapan pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 oleh pemerintah daerah, dan pemantauan serta pembinaan.

Setelah pelaksanaan implementasi pengalihan PBB-P2 ternyata masih menghadapi berbagai macam permasalahan yaitu data piutang, pelayanan PBB-P2 yang belum terselesaikan, dan mekanisme restitusi PBB-P2 yang pajaknya dibayar saat dikelola Pemerintah Pusat namun putusan pengadilan terjadi setelah PBB-P2 dikelola oleh daerah. Kondisi tersebut berakibat Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 dicabut dan diganti Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah. Maka, adanya peraturan bersama yang baru ini diharapkan dapat menjadi solusi atas segala permasalahan yang terkait dengan pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah untuk bisa segera diselesaikan.<sup>64</sup>

Pemerintah Kota Malang selain melakukan penetapan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sebagai dasar hukum dalam pemungutan PBB Perkotaan di Kota Malang, juga menetapkan Peraturan Walikota Malang sebagai aturan pelaksanaannya, yaitu:

1. Peraturan Walikota Malang Nomor 104 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan;
2. Peraturan Walikota Malang Nomor 106 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pendataan dan Pelaporan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan;
3. Peraturan Walikota Malang Nomor 107 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran, dan Penetapan Tempat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan;
4. Peraturan Walikota Malang Nomor 108 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan; dan

<sup>64</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Op.Cit, hlm. 1-2.



5. Peraturan Walikota Malang Nomor 113 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemeriksaan dan Penelitian Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

## 2. Mekanisme Penyesuaian Objek PBB Perkotaan di Kota Malang

### a. Penilaian

Penentuan NJOP sebagai dasar pengenaan dari PBB Perkotaan membutuhkan dilakukannya kegiatan penilaian. Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan menyebutkan bahwa,

*"NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. NJOP meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman, serta laut wilayah kabupaten atau kota) dan/atau bangunan yang melekat di atasnya."*<sup>65</sup>

#### 1. Jenis-Jenis Objek Pajak

Untuk proses penilaian, perlu diketahui mengenai klasifikasi objek pajak terlebih dahulu yang berakibat pada cara dan metode penilaian, yaitu:

##### a. Objek Pajak Umum

Objek pajak umum merupakan objek pajak yang mempunyai konstruksi umum dan keluasan tanah berdasarkan pada kriteria-kriteria tertentu. Objek pajak umum meliputi:

##### 1) Objek Pajak Standar

Objek pajak standar merupakan segala objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria tertentu, yaitu:

Tanah :  $\leq 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah lantai  $\leq 4$

Luas Bangunan :  $\leq 1.000 \text{ m}^2$

##### 2) Objek Pajak Non Standar

<sup>65</sup> Pasal 1 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 5.



Objek pajak non standar merupakan segala objek pajak yang memenuhi salah satu kriteria-kriteria, yaitu:

Tanah : >10.000 m<sup>2</sup>

Bangunan : Jumlah lantai >4

Luas Bangunan : >1.000 m<sup>2</sup>

#### b. Objek Pajak Khusus

Objek pajak khusus merupakan objek pajak yang mempunyai konstruksi khusus atau keberadaannya mempunyai arti khusus seperti: pelabuhan laut, lapangan golf, jalan tol, pelabuhan udara, pompa bensin, dan lain-lain.

#### 2. Metode atau Pendekatan Penilaian

Nilai merupakan kesimpulan akhir dari proses penilaian yang diadakan sesuai dengan tujuan yang dikehendaki. Namun, perlu disadari bahwa dalam pelaksanaannya harus dilaksanakan secara teknis sehingga mendapat hasil yaitu penaksiran dan pendapat yang sehat atau wajar, berdasarkan pada fakta yang objektif, dan keyakinan dalam waktu, serta relevansi yang otentik. Walaupun ada berbagai macam teori penilaian, biasanya yang lazim dilakukan ada 3 (tiga) jenis pendekatan atau metode penelitian, yaitu:

a) Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate* atau *Market Data Approach*), adalah pendekatan yang digunakan untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti berdasarkan harga jual properti lain yang serupa yang sudah diketahui sebelumnya mengenai nilai jualnya dengan cara membandingkan properti tersebut;

b) Pendekatan Biaya (*The Physical Estimate* atau *Cost Approach* atau *Summation Approach*), adalah pendekatan yang dilakukan menggunakan teknik maupun metode pendekatan dengan cara memperkirakan atau menginterpretasikan biaya yang sudah dikeluarkan dalam mendapatkan, dan membangun properti di waktu sekarang dengan cara keadaan baru dikurangi dengan keausan, penyusutan, maupun depresiasi properti untuk selanjutnya ditambahkan dengan perkiraan nilai tanah;



c) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), adalah teknik penilaian dengan cara menghitung atau memperkirakan pendapatan bersih untuk diproses atau dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan yang berasal dari akumulasi model tersebut.

Pendekatan-pendekatan yang sudah disebutkan diatas bisa digunakan bersama-sama. Tetapi juga bisa digunakan salah satu atau dua pendekatan saja tergantung dari data, kondisi, maupun properti yang nantinya akan dinilai, serta tujuannya.<sup>66</sup> Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melakukan penyesuaian NJOP menggunakan metode pendekatan data pasar.<sup>67</sup> Metode ini sebenarnya pernah diterapkan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda, yaitu saat menilai atau mengklasir (memberikan kelas atas sawah atau tanah dengan cara membanding-bandingkan) hasil umum sawah percobaan dengan dikaitkan terhadap perbandingan harga maupun nilai dari suatu properti.

Properti tersebut seperti tanah darat atau kering, sawah, dan juga pekarangan dengan properti lain yang sudah diketahui nilai, harga, dan hasilnya. Beberapa prinsip pendekatan yang cukup sering dipergunakan dalam metode penilaian pendekatan data pasar, yaitu:

- 1) Prinsip penilaian menggunakan dasar pemikiran dengan pendekatan prinsip *supply and demand*, yaitu prinsip dengan mendasarkan penilaian properti ditentukan dari keadaan pasar, yang merupakan kesepakatan penjual dan pembeli yang saling memiliki pengetahuan berkeelayakan;
- 2) Prinsip keseimbangan adalah kelanjutan prinsip *supply and demand*, bahwa permintaan dan penawaran akan selalu saling mengimbangi, isi mengisi, dan bergerak menuju keseimbangan permintaan dan penawaran;

<sup>66</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Op.Cit, hlm. 36-40.

<sup>67</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Mike selaku Staff Subbidang Pajak Daerah I Badan Pendapatan Daerah Kota Malang.



3) Prinsip penggantian (*substitution principle*), adalah prinsip yang properti nilainya selalu ditentukan berdasarkan sejumlah uang yang dipergunakan dalam rangka memperoleh properti pengganti yang sebanding sebagaimana daya guna, harapan keuntungan, manfaat, dan fungsi atas properti tersebut. Properti yang dinilai harus sebanding, maka formulanya, yaitu:

Gambar 3.2

Formula Nilai Indikasi Properti

$$\text{Nilai Indikasi Properti} = \text{Harga jual properti} + \text{Penyesuaian}$$

Sumber: *data primer, diolah.*

### 3. Cara Penilaian

Melihat jumlah dari objek pajak PBB Perkotaan di Kota Malang yaitu sebanyak 288.865 objek<sup>68</sup>, namun jumlah dari tenaga penilai dan waktu penilaian sangat terbatas, maka pelaksanaan dapat dilakukan menggunakan 2 (dua) cara, yaitu:

#### a. Penilaian Massal

Dalam sistem ini, NJOP bumi dihitung didasarkan pada NIR (Nilai Indikasi Rata-Rata) yang ada pada setiap ZNT (Zona Nilai Tanah), sedangkan NJOP bangunan dihitung didasarkan pada DBKB (Daftar Biaya Komponen Bangunan). Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

#### b. Penilaian Individual

Penilaian individual dilaksanakan untuk objek pajak yang memiliki kriteria, yaitu:

##### 1) Luasan Objek Pajak:

1. Luas tanah > 10.000 m<sup>2</sup>;
2. Jumlah lantai > 4 lantai; atau
3. Luas bangunan > 1.000 m<sup>2</sup>.

<sup>68</sup> Data dari Sub Bagian Pengembangan Potensi Badan Pendapatan Daerah Kota Malang.



- 2) Objek Pajak yang nilainya lebih besar atau sama dengan Rp. 1.000.000,00.
- 3) Objek pajak khusus.

Pendaftaran dilaksanakan dengan menggunakan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) dan LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak). Untuk data-data tambahan menggunakan LKOK (Lembar Kerja Objek Khusus) ataupun dengan lembar catatan lain yang dipergunakan untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan dari penilaian masing-masing jenis objek pajak.

#### **b. Penetapan**

Sesuai dengan Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menyebutkan bahwa,

*"Dasar pengenaan PBB Perkotaan adalah NJOP."*

Kemudian dilanjutkan dengan Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menyebutkan bahwa,

*"Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun."<sup>69</sup>*

Keputusan Walikota juga dapat mencantumkan tabel klasifikasi nilai tanah dan bangunan dan tabel DBKB untuk dipergunakan sebagai dasar penetapan NJOP tanah dan bangunan. Tabel klasifikasi adalah kelompok nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan. Sedangkan tabel DBKB adalah daftar yang dibuat untuk mempermudah perhitungan nilai bangunan berdasar pendekatan biaya yang meliputi biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.

<sup>69</sup> Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 6. Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 8.



Untuk objek pajak PBB Perkotaan yang tidak memiliki sifat khusus, penentuan NJOP didasarkan pada Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang didapat dari hasil penilaian secara kolektif. Penetapan NJOP berupa tanah yaitu sebesar nilai konversi NIR ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual permukaan bumi maupun tanah. NJOP berupa bangunan yaitu sebesar nilai konversi yang didapat dari biaya pembangunan baru untuk tiap jenis bangunan setelah dikurangi dengan penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan dari nilai jual bangunan. Objek pajak tertentu yang memiliki sifat khusus, maka penentuan NJOP didasarkan pada nilai pasar yang sudah dilakukan pejabat fungsional penilai dengan cara individual. Penentuan NJOP total adalah dengan cara menjumlahkan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.

Dalam melakukan perhitungan dari PBB Perkotaan terutang, dihitung dahulu NJOP sebagai dasar perhitungan PBB Perkotaan terutang. Caranya yaitu mengurangi NJOP total dengan NJOPTKP. NJOPTKP di Kota Malang ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,00. Kemudian, barulah dapat dihitung besaran PBB Perkotaan terutang dengan cara mengalikan NJOP dasar perhitungan dengan tarif PBB Perkotaan.

### **3. Pelaksanaan Penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang**

Sejak dialihkannya kewenangan pemerintah pusat dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan kepada pemerintah daerah sesuai dengan amanat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Kota Malang telah membuat produk hukum untuk pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan tersebut dengan menetapkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan yang mulai berlaku efektif pada 1 Januari 2013. Badan Pendapatan Daerah Kota Malang yang memiliki kewenangan untuk melakukan pemungutan terhadap PBB Perkotaan sesuai dengan tugas dan fungsi yang tercantum dalam Pasal 4 Ayat (2) Huruf d Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah.



Berdasarkan Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan yang mengatur bahwa penyesuaian NJOP dilakukan 3 (tiga) tahun sekali. Maka di tahun 2015, Badan Pendapatan Daerah melakukan penyesuaian NJOP untuk yang pertama kalinya yang kemudian disesuaikan kembali di tahun 2016. Penyesuaian NJOP PBB Perkotaan tersebut ditetapkan dengan Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/338/35.73.112/2015 tentang Penetapan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan. Pada saat itu, penyesuaian NJOP PBB Perkotaan dilakukan menyeluruh di seluruh wilayah Kota Malang.

Pada tahun 2015 dan 2016, penyesuaian NJOP murni dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah tanpa bekerjasama dengan pihak manapun. Sejak pertama kali Badan Pendapatan Daerah Kota Malang melakukan pemungutan PBB Perkotaan di Kota Malang pada tahun 2013 sampai terakhir dilakukan penyesuaian pada 2016, penerimaan dari sektor pajak khususnya PBB Perkotaan memperoleh hasil yang melampaui target. Hal ini terlihat dari data realisasi PBB Perkotaan berikut.

Tabel 3.2

Realisasi PBB Perkotaan Kota Malang Tahun 2013-2016

No	Tahun	Target	Realisasi
1.	2013	45,651,921,983.30	47,843,891,288.04
2.	2014	53,869,267,940.29	53,881,514,370.52
3.	2015	53,869,267,940.29	58,614,789,726.00
4.	2016	56,869,268,000.00	62,416,413,408.00

Sumber: *Data Primer, diolah, 2021.*

Setelah penyesuaian NJOP dilakukan dengan baik di tahun 2016, penyesuaian NJOP untuk yang kedua kali dijadwalkan dilakukan pada tahun 2020 pada awalnya. Maka dari itu, Badan Pendapatan Daerah melakukan kajian dengan Lembaga Pengabdian Masyarakat (LPM) Universitas Brawijaya dan PT. Citiplan Indonesia. Hasil kajian tersebut mengenai kenaikan NJOP atau analisa potensi pajak daerah di tahun 2019 yang menghasilkan nilai



NJOP Bumi dan Bangunan per-meter untuk penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang yang akan dilakukan di tahun 2020.

Penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang pada awalnya memang dilaksanakan pada 2020 karena selain NJOP PBB Perkotaan di beberapa kawasan dinilai masih terlalu rendah padahal harga riil di kawasan tersebut sudah tinggi, juga karena untuk melaksanakan amanat Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan bahwa penyesuaian NJOP PBB Perkotaan dilaksanakan 3 (tiga) tahun sekali. Mengingat di Kota Malang terakhir dilakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan adalah di tahun 2016, maka sudah sepatutnya untuk segera dilakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan kembali.

Hasil kajian yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang menggunakan metode pendekatan harga pasar dengan Lembaga Pengabdian Masyarakat (LPM) Universitas Brawijaya dan PT. Citiplan Indonesia digunakan untuk pengajuan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan kepada Walikota Malang. Namun, pengajuan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan untuk tahun 2020 tersebut tidak disetujui oleh Walikota Malang karena faktor dari resistensi masyarakat yang dikhawatirkan akan timbul apabila penyesuaian NJOP PBB Perkotaan tetap dilaksanakan di tahun 2020 akibat dampak finansial yang ditimbulkan oleh pandemi COVID-19 dan berpengaruh kepada perekonomian masyarakat Kota Malang.

Atas kondisi tersebut, maka penyesuaian NJOP PBB Perkotaan tidak dilaksanakan di tahun 2020. Dengan tidak disetujuinya pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di Kota Malang oleh Walikota Malang, maka Badan Pendapatan Daerah Kota Malang berkoordinasi dengan Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian (Bappeda) Kota Malang untuk sinergi database secara geospasial dan pemetaan potensi PBB Perkotaan terhadap peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Malang pada koridor jalan tertentu yang mengalami perkembangan pesat. Hasil dari kajian tersebut menemukan fakta bahwa NJOP PBB Perkotaan Kota Malang di beberapa



kawasan non permukiman masih terlalu rendah padahal harga taksiran nilai properti kawasan tersebut sudah tinggi.

Hal tersebut menjadikan target utama untuk Pemerintah Kota Malang yaitu perubahan NJOP PBB Perkotaan ditargetkan untuk kawasan yang memiliki peningkatan kegiatan ekonomi pesat dalam 5 (lima) tahun terakhir. Kenaikan NJOP PBB Perkotaan akan dilakukan dengan selektif untuk kawasan yang nilai ekonominya meningkat. Salah satu contohnya adalah di sepanjang koridor Jalan Ki Ageng Gribig yang berada di Kecamatan Kedungkandang Kota Malang dimana besaran NJOP PBB Perkotaan di kawasan tersebut yaitu Rp. 200.000,00 per-meter persegi sudah jauh tertinggal dari harga riil di pasaran yaitu Rp. 2.500.000,00 sampai Rp. 5.000.000,00 per-meter persegi. Pemerintah Kota Malang juga menarget kenaikan NJOP PBB Perkotaan untuk wilayah yang berdekatan dengan proyek jalan tol Pandaan – Malang yaitu di wilayah Kecamatan Kedungkandang Kota Malang.<sup>70</sup>

Dari hasil pemetaan potensi, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang melakukan pengajuan kembali untuk dilakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan di tahun 2021 dengan hanya diberlakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan terhadap kawasan non permukiman seperti kawasan bisnis maupun industri yang ada di Kota Malang karena dinilai dari segi daya bayar lebih mampu dibanding dengan kawasan permukiman. Pengajuan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang kemudian disetujui oleh Walikota Malang dengan ditetapkannya Surat Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/335/35.73.112/2020 tentang Penetapan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan untuk diberlakukan di tahun 2021.

Walaupun Badan Pendapatan Daerah Kota Malang sebagai lembaga yang berwenang dalam melakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan telah melakukan kajian dan berkoordinasi dengan berbagai pihak seperti Lembaga

<sup>70</sup> Setiawan, Dony Agus, 2020, *Siap-Siap! Pemkot Bakal Naikkan NJOP Tahun Depan* (online), <https://news.ddtc.co.id/siap-siap-pemkot-bakal-naikkan-njop-tahun-depan-25878>, (6 Februari 2021).



Pengabdian Masyarakat (LPM) UB, PT. Citiplan Indonesia, dan Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian (Bappeda) Kota Malang untuk melakukan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan dan telah disetujui oleh Walikota Malang yang mana pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan tersebut adalah di tahun 2021, namun dari hasil pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa Badan Pendapatan Daerah Kota Malang tidak melakukan implementasi dari Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan berkaitan dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang. Hal ini dibuktikan dengan pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan yang baru dilaksanakan pada tahun 2021 sedangkan seharusnya sudah dilaksanakan sejak tahun 2019 karena terakhir dilakukan penyesuaian adalah di tahun 2016. Padahal, Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan menyebutkan bahwa penyesuaian NJOP PBB Perkotaan dilakukan 3 (tiga) tahun sekali kecuali untuk objek pajak tertentu maka dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan dari wilayahnya.<sup>71</sup>

### **C. Kendala yang Dihadapi Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam Melaksanakan Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Terkait dengan Penyesuaian NJOP di Kota Malang**

Dalam melakukan tugas dan fungsinya sebagai instansi yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak sesuai aturan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang memiliki beberapa kendala yang mengakibatkan penyesuaian NJOP yang harusnya dilakukan 3 (tiga) tahun sekali sesuai dengan Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan tidak dapat dilaksanakan. Kendala tersebut diantaranya adalah karena faktor birokrasi dan faktor sosiologis.

#### **1. Faktor Birokrasi**

<sup>71</sup> Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 6. Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 8.



Dalam definisi oleh Tamim, birokrasi diartikan ke dalam tiga pengertian, yaitu:

- a. Sistem pemerintahan yang dijalankan oleh pegawai pemerintah karena telah berpegang pada hierarki dan jenjang jabatan;
- b. Cara bekerja atau susunan pekerjaan yang dijalankan oleh pegawai pemerintah karena telah berpegang pada hierarki dan jenjang jabatan;
- c. Birokrasi sering melupakan tujuan pemerintah yang sejati karena terlalu mementingkan cara dan bentuk.

Birokrasi menghalangi pekerjaan yang cepat serta menimbulkan semangat menanti, menghilangkan inisiatif, terikat dalam peraturan yang rumit dan bergantung kepada perintah atasan, berjiwa statis dan karena itu menghambat kemajuan.<sup>72</sup>

Pembagian kerja birokrasi dalam implementasi sebuah kebijakan publik menuntut pelaku ahli dan profesional dalam tindakan-tindakan. Hierarki birokrasi dalam implementasi kebijakan mempermudah koordinasi, pelaporan, dan pengendalian. Peraturan formal dalam implementasi kebijakan publik mengharuskan secara cepat dan teliti oleh tenaga-tenaga yang khusus dididik dan dilatih berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>73</sup>

Tidak dilakukannya penyesuaian NJOP berdasarkan amanat Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan mendapat informasi dari Bapak Mike selaku staff dari Sub Bagian Pajak Daerah I bahwa kendala akibat hal ini adalah dari faktor birokrasi dimana terdapat perbedaan pandangan dalam tubuh internal lembaga eksekutif di Kota Malang yaitu antara Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dan Pemerintah Kota Malang. Badan Pendapatan Daerah sudah siap dengan penyesuaian NJOP yang akan dilaksanakan di tahun 2020.

Namun, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang tidak bisa semata-mata langsung menetapkan perubahan maupun penyesuaian karena harus melalui prosedur yaitu mendapatkan persetujuan dari Walikota Malang ditandai

<sup>72</sup> Feisal Tamim, **Reformasi Birokrasi**, Blantika, Jakarta, 2004, hlm. 78.

<sup>73</sup> M. Fahturrahman, **Faktor Birokrasi dalam Keberhasilan Implementasi Kebijakan Publik**, Jurnal Tarbawi, Volume 2, Sekolah Tinggi Agama Islam Syekh Manshur, Banten, 2016, hlm. 25-26.



dengan disahkannya Surat Keputusan mengenai penyesuaian NJOP oleh Walikota Malang di tahun 2020 namun Walikota Malang tidak mensahkan Surat Keputusan mengenai penyesuaian NJOP tersebut.

Setelah terakhir dilakukan penyesuaian pada tahun 2016, di tahun 2019, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang telah melakukan kajian dengan Lembaga Pengabdian Masyarakat dari Universitas Brawijaya dan PT. Citiplan Indonesia yang akan digunakan untuk penyesuaian NJOP di tahun 2020. Namun, Walikota Malang tidak menyetujui dan tidak mensahkan Surat Keputusan mengenai penyesuaian NJOP di tahun 2020. Hal ini sempat menjadi pertanyaan dan mendapat teguran dari KPK atas tidak dilakukannya penyesuaian selama 3 (tiga) tahun sesuai dengan amanat Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

## 2. Faktor Sosiologis

Faktor yang menjadi alasan Walikota Malang tidak menyetujui dilakukannya penyesuaian NJOP di tahun 2020 adalah karena faktor sosiologis akibat kondisi masyarakat yang terdampak adanya pandemi COVID-19 yang mulai masuk ke Indonesia di bulan Maret 2020 dan mulai menyebar ke berbagai daerah termasuk Kota Malang. Dampak adanya pandemi COVID-19 tersebut cukup signifikan terutama dibidang finansial. Berdasarkan data terakhir, total ada 4.686 pekerja yang dirumahkan dan dilakukan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) dengan rincian, 4.239 pekerja yang dirumahkan, terdiri dari 2.014 warga Kota Malang dan 2.225 warga luar Kota Malang dan 447 pekerja yang di PHK, terdiri dari 228 warga Kota Malang dan 219 warga luar Kota Malang. Total pekerja tersebut berdasarkan laporan dari 164 perusahaan yang ada di Kota Malang yang diperbaharui pada tanggal 20 Juli 2020.<sup>74</sup>

Merujuk dari hal tersebut maka Walikota Malang memutuskan tidak menyetujui Surat Keputusan mengenai penyesuaian NJOP di tahun 2020

<sup>74</sup> Anggraeni, Pipit, 2020, *Masa Recovery, Karyawan Dirumahkan di Kota Malang Kembali Ditarik Perusahaan* (online), <https://www.malangtimes.com/baca/58453/20201004/133800/masa-recovery-karyawan-dirumahkan-di-kota-malang-kembali-ditarik-perusahaan>, (27 Januari 2021).



karena dampak yang ditimbulkan dari pandemi COVID-19 yang berpengaruh terhadap perekonomian warga Kota Malang. Sehingga berpengaruh pula terhadap daya bayar warga Kota Malang yang berkurang karena adanya pandemi COVID-19. Faktor lain yang membuat Walikota Malang memutuskan tidak mensahkan Surat Keputusan mengenai penyesuaian NJOP di tahun 2020 adalah resistensi masyarakat oleh sebab ditakutkan akan terjadi gejolak oleh masyarakat Kota Malang yang diakibatkan apabila penyesuaian NJOP di tahun 2020 tetap dilaksanakan.<sup>75</sup>

Menurut Scott, definisi resistensi adalah setiap semua tindakan para anggota kelas masyarakat yang rendah dengan maksud melunakkan atau menolak tuntutan-tuntutan seperti sewa maupun pajak, yang dikenakan pada kelas itu oleh kelas-kelas yang lebih atas misalnya negara atau untuk mengajukan tuntutan-tuntutannya sendiri terhadap kelas-kelas atasan ini.<sup>76</sup>

Adapun bentuk resistensi sangat beragam dan dapat dilihat berupa suatu bentuk ketidakpatuhan, penolakan terhadap kondisi yang mereka tidak sukai. Berbagai upaya mereka lakukan untuk tetap bertahan dan mencari penghidupan yang layak. Resistensi yang mereka lakukan bermacam-macam seperti resistensi yang bersifat terbuka atau terang-terangan, resistensi secara terselubung atau tersembunyi dan berupa negosiasi.<sup>77</sup>

Faktor birokrasi dan faktor sosiologis inilah yang menjadi kendala dalam implementasi dari Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sehingga penyesuaian NJOP yang seharusnya dilakukan di tahun 2020 menjadi tidak dapat diimplementasikan. Tidak disetujuinya Keputusan Walikota mengenai penyesuaian NJOP di tahun 2020 oleh Walikota Malang dan adanya pandemi COVID-19 yang menyebabkan daya bayar masyarakat Kota Malang menjadi berkurang karena banyaknya pekerja yang di PHK dan dirumahkan menjadi

<sup>75</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Mike selaku Staff Subbidang Pajak Daerah I Badan Pendapatan Daerah Kota Malang pada 27 Januari 2021.

<sup>76</sup> J.C. Scott, **Senjatanya Orang-Orang yang Kalah: Bentuk Perlawanan Sehari-hari Kaum Petani**, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 47.

<sup>77</sup> Cote, Denis, dan Laura Cliche, 2013, **Resistensi Masyarakat Lokal Terhadap Perkebunan Sawit di Borneo** (*online*), <https://www.resistensimasyarakat.com/>, (9 Februari 2021).



kendala atas penyesuaian NJOP yang seharusnya sudah dilakukan di tahun 2020.

Berdasarkan teori oleh Soerjono Soekanto mengenai implementasi hukum bahwa suatu peraturan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi implementasi peraturan tersebut, yaitu faktor hukumnya sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakkan hukum, faktor masyarakat dimana hukum itu diberlakukan, dan faktor kebudayaan. Dari kelima faktor diatas sebagai indikator penilai dari implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, terdapat faktor masyarakat yang belum bisa terpenuhi dan mengakibatkan implementasi dari Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan tidak berjalan. Padahal, kelima faktor tersebut harus saling mendukung agar implementasi dari peraturan tersebut bisa berjalan secara optimal.

#### **D. Upaya yang Dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam Mengatasi Kendala Terkait dengan Penyesuaian NJOP di Kota Malang**

Dalam implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan berkaitan dengan penyesuaian NJOP, Badan Pendapatan Daerah sebagai lembaga yang diberi kewenangan mutlak untuk melakukan penyesuaian NJOP pertama kali melakukan penyesuaian NJOP tersebut adalah di tahun 2015 yang kemudian disesuaikan lagi di tahun 2016. Pada saat itu, penyesuaian NJOP murni dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang sendiri tanpa dibimbing ataupun bekerjasama dengan lembaga apapun.

Kendala muncul ketika akan dilakukannya penyesuaian NJOP tiga tahun berikutnya setelah penyesuaian NJOP terakhir di tahun 2016. Mengingat penyesuaian NJOP tidak dapat sepenuhnya diimplementasikan oleh Pemerintah Kota Malang yaitu secara khusus oleh Badan Pendapatan Daerah dengan adanya kendala yang terjadi akibat faktor birokrasi dan faktor masyarakat dalam pengimplementasian aturan tersebut. Namun, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang memiliki upaya dalam melaksanakan amanat Pasal 6 Ayat



(2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

Sejak penyesuaian NJOP terakhir di tahun 2016, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang telah aktif melakukan kajian sebagai bahan dalam penyesuaian NJOP tiga tahun sekali sesuai amanat Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan. Kajian tersebut diantaranya bekerjasama dengan Lembaga Pengabdian Masyarakat (LPM) Universitas Brawijaya dan dengan PT. Citiplan Indonesia yang dilakukan di tahun 2019. Hal ini menjadi sebuah pengalaman baru bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Malang mengingat penyesuaian NJOP terakhir yang dilakukan di tahun 2016 dilakukan murni oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang tanpa melakukan kerjasama dengan pihak manapun.

Meskipun di tahun 2019 Badan Pendapatan Daerah Kota Malang melakukan kajian yang bekerjasama dengan Lembaga Pengabdian Masyarakat (LPM) Universitas Brawijaya dan dengan PT. Citiplan Indonesia untuk penyesuaian NJOP sudah siap dan Surat Keputusan mengenai penyesuaian NJOP untuk tahun 2020 sudah diajukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang kepada Walikota Malang, namun terkendala faktor birokrasi yaitu Walikota Malang yang tidak memberi persetujuan terhadap pelaksanaan penyesuaian NJOP yang dilakukan di tahun 2020 akibat pandemi COVID-19 yang memberikan dampak kepada masyarakat Kota Malang pada khususnya di bidang finansial sehingga menyebabkan daya bayar masyarakat menurun dan ditakutkan terjadinya gejolak apabila penyesuaian NJOP tetap dilakukan di tahun 2020, maka Walikota Malang memutuskan menunda pelaksanaan penyesuaian NJOP.<sup>78</sup>

Akibat kondisi tersebut, di tahun yang sama yaitu tahun 2020, Badan Pendapatan Daerah kembali melakukan kerjasama dengan Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian Kota Malang yaitu melakukan sinergi database secara geospasial dan pemetaan potensi PBB Perkotaan terhadap peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang dan Rencana Detail Tata Ruang

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Mike selaku Staff Subbidang Pajak Daerah I Badan Pendapatan Daerah Kota Malang pada 27 Januari 2021.



(RDTR) Kota Malang pada koridor jalan tertentu yang mengalami perkembangan pesat.

Hasil dari kajian tersebut menghasilkan pemetaan pada kawasan bisnis, kawasan industri, kawasan permukiman, kawasan persawahan, dan kawasan-kawasan lainnya. Maka dari itu, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang mengambil kesimpulan dan keputusan bahwa kawasan yang akan dilakukan penyesuaian NJOP adalah kawasan industri dan kawasan bisnis saja. Hal ini didasarkan pada kondisi pandemi COVID-19 yang mengakibatkan dampak finansial khususnya kepada masyarakat Kota Malang sebagai wajib pajak. Dinas Tenaga Kerja, Penanaman Modal, dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Disnaker-PTSP) Kota Malang mencatat sebanyak 4.685 orang terkena pemutusan hubungan kerja (PHK) dan dirumahkan di wilayah Kota Malang sebagai dampak dari Kota Malang dan daerah sekitarnya, termasuk Kota Batu dan Kabupaten Malang dengan rincian 447 karyawan yang di PHK, 228 orang diantaranya merupakan warga Kota Malang sedangkan sisanya yaitu 219 orang merupakan warga luar Kota Malang dan 4.239 karyawan yang dirumahkan terdiri dari 2.014 warga Kota Malang dan 2.225 warga luar Kota Malang dari 163 perusahaan yang melapor. Laporan tersebut diperbaharui pada tanggal 20 Juli 2020.<sup>79</sup>

Badan Pendapatan Daerah Kota Malang menyadari bahwa untuk melakukan penyesuaian NJOP di kawasan permukiman maupun kawasan persawahan tidak memungkinkan dikarenakan situasi dan kondisi akibat pandemi COVID-19 yang mulai masuk ke Indonesia pada bulan Maret 2019 hingga saat ini. Bila diukur dari kemampuan untuk melakukan pembayaran PBB Perkotaan, kawasan industri dan kawasan bisnis dinilai lebih memungkinkan daripada kawasan permukiman maupun kawasan persawahan. Hasil kajian yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dengan Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian (Bappeda) Kota Malang tersebut kemudian digunakan sebagai bahan untuk melakukan penyesuaian NJOP

<sup>79</sup> Supriyatno, Helmi, 2020, *Masa Recovery, Perusahaan Mulai Pekerjakan Karyawan* (online), <https://www.harianbhirawa.co.id/masa-recovery-perusahaan-mulai-pekerjakan-karyawan/>, (24 Januari 2021).



kembali dengan hanya melakukan perubahan NJOP di kawasan non permukiman seperti kawasan bisnis maupun kawasan industri saja.<sup>80</sup>

Tabel 3.3

Wilayah yang Dikenakan Penyesuaian NJOP Tahun 2021

Kecamatan	Kelurahan
Kedungkandang	Buring
	Bumiayu
	Wonokoyo
	Tlogowaru
	Arjowinangun
Lowokwaru	Mojolangu
	Tanjungsekar
	Tulusrejo
	Jatimulyo
	Tunggulwulung
	Tasikmadu

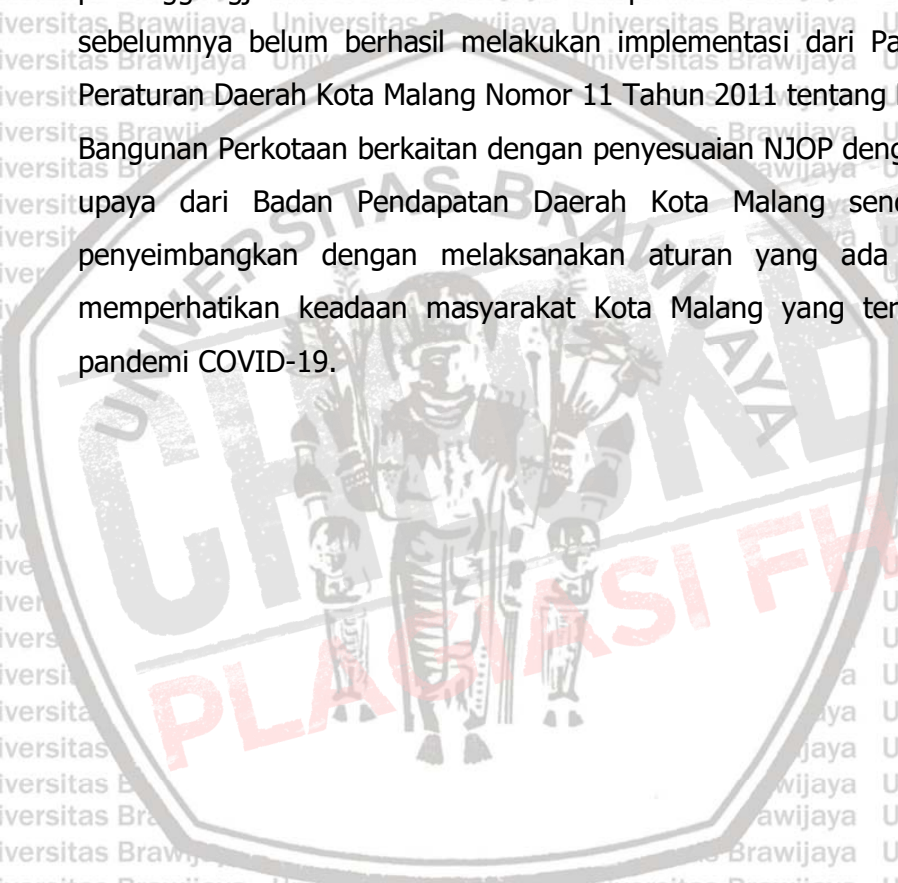
Sumber: *Data Primer, diolah, 2021.*

Pada bulan November 2020, Badan Pendapatan Daerah mengajukan usulan kembali untuk penyesuaian NJOP yang akan dilakukan di tahun 2021. Penyesuaian NJOP tersebut akan dilakukan ke kawasan non permukiman seperti kawasan bisnis maupun kawasan industri sesuai dengan hasil kajian yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dengan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dengan Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian (Bappeda) Kota Malang. Upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang mendapat hasil dengan disetujuinya Surat Keputusan mengenai penyesuaian NJOP yang akan dilakukan di tahun 2021 oleh Walikota Malang.

<sup>80</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Mike selaku Staff Subbidang Pajak Daerah I Badan Pendapatan Daerah Kota Malang pada 27 Januari 2021.



Melakukan kajian yang bekerja sama dengan Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian (Bappeda) Kota Malang yang menghasilkan pemetaan potensi terhadap kawasan non-permukiman seperti kawasan bisnis maupun kawasan industri sebagai bahan kajian dalam penyesuaian NJOP yang akan dilakukan di 2021 merupakan upaya yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan amanat Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan berkaitan dengan penyesuaian NJOP. Sebagai bentuk komitmen dan pertanggungjawaban dari Badan Pendapatan Daerah Kota Malang yang sebelumnya belum berhasil melakukan implementasi dari Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan berkaitan dengan penyesuaian NJOP dengan baik hingga upaya dari Badan Pendapatan Daerah Kota Malang sendiri melakukan penyeimbangan dengan melaksanakan aturan yang ada dengan tetap memperhatikan keadaan masyarakat Kota Malang yang terdampak akibat pandemi COVID-19.





## BAB IV PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada pembahasan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan, yaitu:

1. Implementasi Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang, yaitu Badan Pendapatan Daerah Kota Malang tidak melakukan implementasi dari Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan terkait dengan penyesuaian NJOP di Kota Malang. Hal ini dibuktikan dengan pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan yang baru dilaksanakan pada tahun 2021 sedangkan seharusnya sudah dilaksanakan sejak tahun 2019 karena terakhir dilakukan penyesuaian adalah di tahun 2016. Sedangkan, Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan menyebutkan bahwa pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan dilakukan 3 (tiga) tahun sekali kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
2. Kendala dalam pelaksanaan penyesuaian NJOP oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang yaitu, karena faktor birokrasi dan faktor sosiologis. Faktor birokrasi yaitu tidak disetujuinya Keputusan Walikota mengenai penyesuaian NJOP di tahun 2020 oleh Walikota Malang. Faktor sosiologis yaitu akibat kondisi masyarakat yang terdampak adanya pandemi COVID-19 dan menyebabkan daya bayar masyarakat Kota Malang menjadi berkurang karena banyaknya pekerja yang di PHK dan dirumahkan.
3. Upaya yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan penyesuaian NJOP yaitu, melakukan kajian yang bekerja sama dengan Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian (Bappeda) Kota Malang yang menghasilkan pemetaan potensi terhadap kawasan non-permukiman seperti kawasan bisnis maupun kawasan industri sebagai bahan kajian dalam penyesuaian NJOP yang akan dilakukan di 2021. Upaya yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah tersebut mendapat hasil dengan



disetujui Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/335/35.73.112/2020 tentang Penetapan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan untuk diberlakukan di tahun 2021 oleh Walikota Malang.

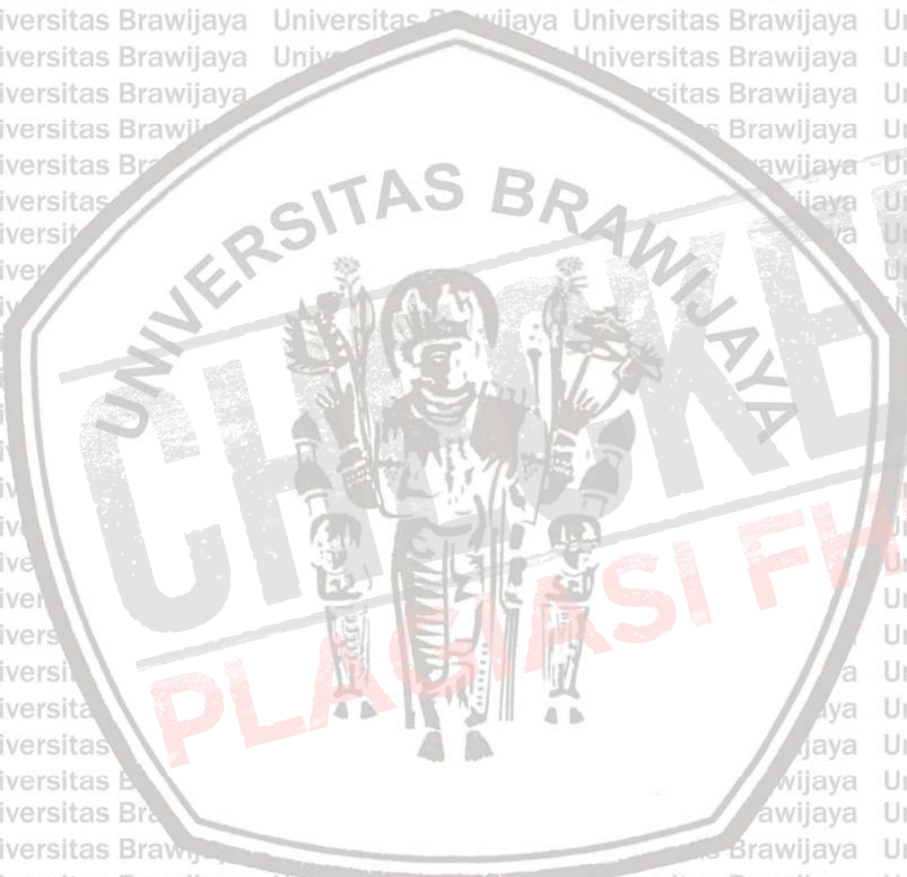
## **B. Saran**

Berdasarkan uraian pada kesimpulan diatas, maka dapat diambil saran sebagai berikut:

1. Untuk melaksanakan ketentuan mengenai penyesuaian NJOP PBB Perkotaan yang diatur didalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang perlu untuk melasanakan kajian meliputi penilaian dengan metode harga pasar paling lambat yaitu dalam waktu 1 (satu) tahun sebelum tahun penyesuaian NJOP PBB Perkotaan dilaksanakan. Hal tersebut untuk mengantisipasi keterlambatan pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan lagi seperti yang terjadi di tahun 2019 dan tahun 2020. Pengoptimalan terhadap penyesuaian NJOP PBB Perkotaan perlu dilaksanakan agar Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat berjalan secara optimal.
2. Badan Pendapatan Daerah Kota Malang perlu membuat alternatif dan solusi lain untuk pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan yang melibatkan masyarakat Kota Malang sebagai wajib pajak. Hal ini diperlukan agar supaya apabila terjadi kondisi tertentu khususnya yang berdampak kepada masyarakat seperti di tahun 2020 dimana terjadi bencana pandemi COVID-19 dan menyebabkan masyarakat Kota Malang terdampak secara finansial serta perekonomian memburuk sehingga menyebabkan daya bayar untuk PBB Perkotaan berkurang, sehingga Badan Pendapatan Daerah Kota Malang tetap dapat melaksanakan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan sesuai ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Masyarakat memiliki peran penting dalam membantu kinerja Pemerintah Kota Malang termasuk Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mendukung pelaksanaan penyesuaian NJOP PBB Perkotaan. Masyarakat diharapkan dapat memahami kebijakan maupun aturan yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Malang seperti ketepatan waktu dalam membayar PBB Perkotaan. Dengan memahami peraturan tersebut



diharapkan tidak terjadi resistensi dalam masyarakat bahwa pendapatan yang diterima Pemerintah Kota Malang dari PBB Perkotaan turut serta meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang nantinya juga dialokasikan untuk kepentingan umum yaitu masyarakat.





## DAFTAR PUSTAKA

**Buku**

- Amiruddin dan Zainal Asikin, **Pengantar Metode Penelitian Hukum**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Agostiono, **Implementasi Kebijakan Publik Model Van Meter dan Van Horn**, Rajawali Press, Jakarta, 2010.
- Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Carunia Mulya Firdausy, **Kebijakan dan Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dalam Pembangunan Nasional**, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017.
- Damas Dwi Anggoro, **Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**, UB Press, Malang, 2017.
- Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier, **Implementation and Public Policy**, Scott Foresman and Company, United States of America, 1983.
- Edward III, **Public Policy Implementing**, Jai Press Inc, London, 1990.
- Erwan Agus Purwanto dan Dyah Ratih Sulistyatuti, **Implementasi Kebijakan Publik Konsep dan Aplikasinya di Indonesia**, Gava Media, Yogyakarta, 2012.
- Imam Koeswahyono, dkk, **Sosio Legal Bekal Pengantar dan Substansi Pendalaman**, Intimedia, Malang, 2013.
- J.C. Scott, **Senjatanya Orang-Orang yang Kalah: Bentuk Perlawanan Sehari-hari Kaum Petani**, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2000.
- Lexy J. Moleong, **Metodologi Penelitian Kualitatif**, Remaja Rosdakarya, Jakarta, 2010.
- M. Burhan Bungti, **Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial Lainnya**, Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- Muhammad Fathurrohman dan Sulistyorini, **Implementasi Manajemen Peningkatan Mutu Pendidikan Islam Peningkatan Lembaga Pendidikan Islam Secara Holistik**, Teras, Yogyakarta, 2012.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, **Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009.
- Rendal B. Ripley dan Grace A. Franklin, **Policy Implementation and Bureaucracy**, The Dorsey Press, Chicago, 1986.



Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986.

Solichin A. Wahab, **Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan**, Bumi Aksara, Jakarta, 1991.

Suharsimi Arikunto, **Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek**, Edisi Revisi Rineka Cipta, Jakarta, 1998.

Sutrisno Hadi, **Metodologi Research**, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.

Tunggul Anshari Setia Negara, **Ilmu Hukum Pajak**, Setara Press, Malang, 2017.

W. J. S. Poerwadaminta, **Kamus Umum Bahasa Indonesia**, Balai Pustaka, Jakarta, 1991.

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah**, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438.

**Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049.

**Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan**, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 8.

**Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan**, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2015 Nomor 223-7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 18.

**Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah**, Berita Daerah Kota Malang Tahun 2019 Nomor 79.



**Jurnal/Skripsi/Tesis/Disertasi**

A.M. Christia & Budi Ispriyarso, Desentralisasi Fiskal dan Otonomi Daerah di Indonesia, Jurnal *Law Reform*, Volume 15, Universitas Diponegoro, Semarang, 2019.

Ahada N, K. B. Prakosa dan Hadri K., Dampak Desentralisasi Fiskal Terhadap Kesehatan Masyarakat, Jurnal Manajemen dan Akuntansi, Volume 5, Universitas Yapis Papua, Papua, 2018.

Agung R., Syaparuddin, & Candra M., Pengaruh Sumber Pembiayaan Desentralisasi Fiskal Terhadap Produk Domestik Regional Bruto dan Tingkat Kemiskinan, Jurnal Paradigma Ekonomika, Volume 12, Universitas Jambi, Jambi, 2017.

Ahada N., K.B. Prakosa., & Hadri K., Dampak Desentralisasi Fiskal Terhadap Kesehatan Masyarakat, Jurnal Manajemen dan Akuntansi, Volume 5, Universitas Yapis Papua, Papua, 2018.

Bambang Juanda & Dedy H., Konsolidasi Desentralisasi Fiskal Melalui Reformasi Kebijakan Belanja Daerah Berkualitas, Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik, Volume 7, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, Jakarta, 2017.

Depri Liber Sonata, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, Volume 8, Universitas Lampung, Lampung, 2014

Galih Wicaksono & T. S. Pamungkas, Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Jember, Jurnal STIE Semarang, Volume 9, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Semarang, Semarang, 2017.

Indriani Luisa L., Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Daerah dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sitiro, Jurnal EMBA, Volume 4, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2016.

Haedar Akib dan Antonius Tarigan, Artikulasi Konsep Implementasi Kebijakan Perspektif, Model, dan Kriteria Pengukurannya, Jurnal Baca, Volume 1, Universitas Pepabari, Makassar, 2008.

M. Fathurrāhman, Faktor Birokrasi dalam Keberhasilan Implementasi Kebijakan Publik, Jurnal Tarbawi, Volume 2, Sekolah Tinggi Agama Islam Syekh Manshur, Banten, 2016.



M. R. Wati & Catur Martian F., Pengaruh Pendapatan Asli Daerah dan Dana Perimbangan Terhadap Belanja Daerah Kota Bandung, *Jurnal Kajian Akuntansi*, Volume 1, Universitas Swadaya Gunung Jati, Cirebon, 2017.

Mirza M. R. & Rosalita Rachma A., Peran Pemerintah Daerah dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dan Alternatif Kebijakan Pajak Untuk UMKM di Bidang Pariwisata Pasca Bencana, *Jurnal Media Bina Ilmiah*, Volume 14, Bina Patria, Lombok, 2019.

Nirwan A. J., Budi I. & Aga Natalis, Konstruksi Kebijakan Desentralisasi Fiskal Berbasis Paradigma *Good Financial Governance* di Indonesia, *Jurnal Humanis*, Volume 10, Universitas Semarang, Semarang, 2020.

Nurzen, Miardi, Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Pendapatan Asli Daerah, dan Dana Alokasi Umum Terhadap Belanja Modal, *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, Volume 5, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Surabaya, Surabaya, 2016.

Pudji Astuty, Kemandirian Keuangan Daerah: Kebijakan Desentralisasi Fiskal dan Otonomi Daerah di Indonesia, *Jurnal JAMAK*, Volume 5, Sekolah Tinggi Ilmu Sosial dan Politik Waskita Dharma, Malang, 2018.

Putera, Roni Ekha, Pengelolaan Keuangan Daerah yang Transparan di Kabupaten Tanah Datar dalam Melaksanakan Desentralisasi Fiskal, *Jurnal Sosiohumaniora*, Volume 18, Universitas Padjajaran, Bandung, 2016.

Riandani Rezki P., Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Asli Daerah Kota Tebing Tinggi, *Jurnal Ilman*, Volume 4, Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Sukma, Medan, 2016.

S. A. Prawira, Untung Dwi H. & Henny Juliani, Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Pemerintah Kabupaten Pemalang dalam Rangka Pemungutan Pendapatan Asli Daerah Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Diponegoro *Law Journal*, Volume 6, Universitas Diponegoro, Semarang, 2017.

Sirait, Risna Wati, Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Merangin, *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan*, Volume 8, Universitas Jambi, Jambi, 2019.

Tyasani Saras & Luh Gede Sri Atini, Analisis Pendapatan Asli Daerah dalam Upaya Pelaksanaan Otonomi Daerah di Kabupaten Badung Bali, *Jurnal Manajemen Unud*, Volume 6, Universitas Udayana, Bali, 2017.



Zulkifli, L. Kalangi & Hendrik M., Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Kontribusi Pendapatan Asli Daerah di Kota Gorontalo, Jurnal Goodwill, Volume 8, Universitas Sam Ratulangi, Medan, 2017, hlm. 172.

### **Naskah Lembaga/Makalah**

**Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**, Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, [https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/pedoman\\_umum\\_pengelolaan\\_pbb\\_p2.pdf](https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/pedoman_umum_pengelolaan_pbb_p2.pdf).

### **Internet**

Anam, Choirul, ***NJOP PBB Kota Malang Bakal Naik hingga 150%*** (online), <https://kabar24.bisnis.com/read/20141030/78/269160/njop-pbb-kota-malang-bakal-naik-hingga-150>, (7 September 2020), 2014.

Angggreni Pipit, ***Masa Recovery, Karyawan Dirumahkan di Kota Malang Kembali Ditarik Perusahaan*** (online), <https://www.malangtimes.com/baca/58453/20201004/133800/masa-recovery-karyawan-dirumahkan-di-kota-malang-kembali-ditarik-perusahaan>, (27 Januari 2021), 2021.

Anggraeni, Pipit, ***Semester Awal 2020, PAD Kota Malang Turun Rp 165 Miliar*** (online), <https://jatimtimes.com/baca/220208/20200805/130500/semester-awal-2020-pad-kota-malang-turun-rp-165-miliar>, (6 September 2020), 2020.

Bagian Humas Setda Kota Malang, ***Saat Ini Dikaji dan Disimulasikan, Tahun Depan NJOP Kota Malang Mendekati Harga Pasar*** (online), Humas Kota Malang, <https://humas.malangkota.go.id/2019/10/28/saat-ini-dikaji-dan-disimulasikan-tahun-depan-njop-kota-malang-mendekati-harga-pasar/>, (7 September 2020), 2019.

Firdausi, Arfina Cahyati, ***NJOP-PBB Non Permukiman Masih Rendah, Babenda Lakukan Pemetaan Potensi di Kota Malang*** (online), <https://www.malangtimes.com/baca/56237/20200812/193500/njop-pbb->



non-permukiman-masih-rendah-bapenda-lakukan-pemetaan-potensi-di-kota-malang, (7 September 2020), 2020.

Firdausi, Arifina Cahyati, **Realisasi PAD 2019 Kota Malang Gagal Capai Target** (online),

<https://www.malangtimes.com/baca/54825/20200708/162100/realisasi-pad-2019-kota-malang-gagal-capai-target>, (6 September 2020), 2020.

Momentum Kota Malang, **Bapenda Segera Sesuaikan NJOP PBB Perkotaan** (online),

<https://kotamalang.memontum.com/6491-bapenda-segera-sesuaikan-njop-pbb-perkotaan>, (7 September 2020), 2020.

Setiawan, Dony Agus, **Siap-Siap! Pemkot Bakal Naikkan NJOP Tahun Depan** (online),

<https://news.ddtc.co.id/siap-siap-pemkot-bakal-naikkan-njop-tahun-depan-25878>, (6 Februari 2021), 2021.

Supriyatno, Helmi, **Masa Recovery, Perusahaan Mulai Pekerjakan Karyawan** (online),

<https://www.harianbhirawa.co.id/masa-recovery-perusahaan-mulai-pekerjaan-karyawan/>, (24 Januari 2021), 2020.





**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Hanandya Naufi Fatca Shafira

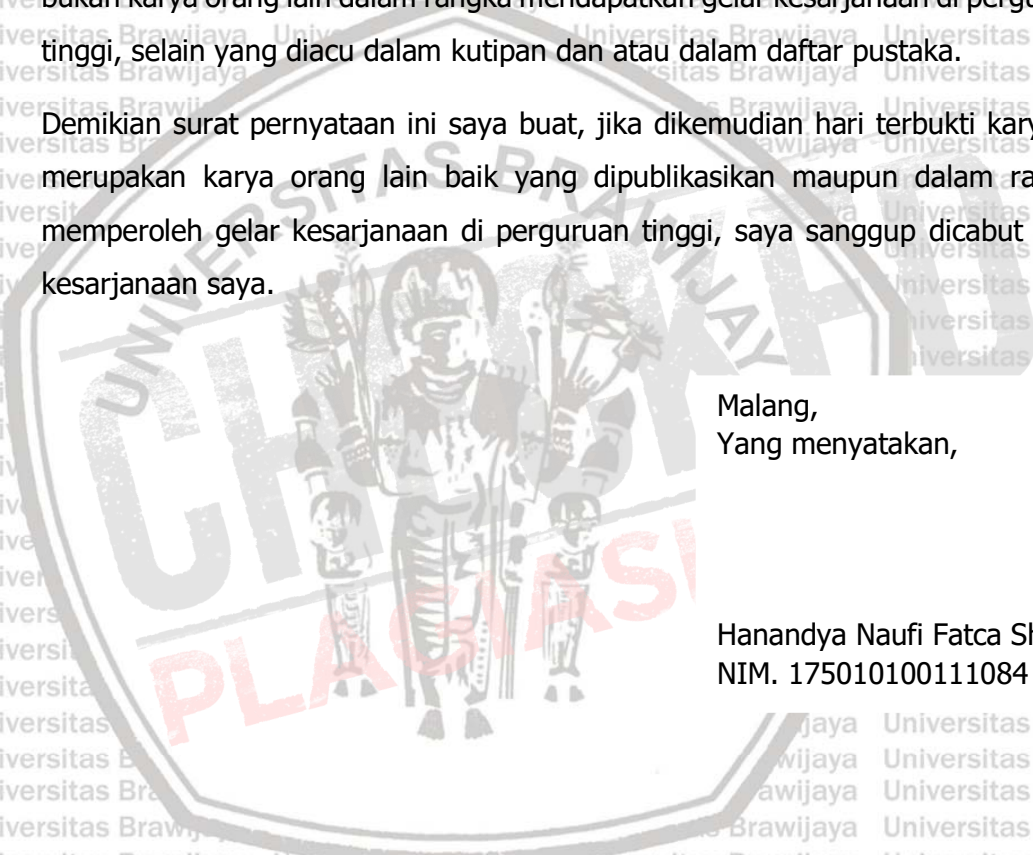
NIM : 175010100111084

Menyatakan bahwa dalam penulisan karya ilmiah hukum berupa skripsi ini adalah asli karya penulis, tidak ada karya/data orang lain yang telah dipublikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapatkan gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, selain yang diacu dalam kutipan dan atau dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, jika dikemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain baik yang dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, saya sanggup dicabut gelar kesarjanaan saya.

Malang,  
Yang menyatakan,

Hanandya Naufi Fatca Shafira  
NIM. 175010100111084







**PEMERINTAH KOTA MALANG  
BADAN PENDAPATAN DAERAH**

Perkantoran Terpadu Pemerintah Kota Malang  
Mayjend. Sungkono Gedung B Lantai 1 Telp. (0341) 751532 Kel. Arjowinangun  
www.bppd.malangkota.go.id email : bppd@malangkota.go.id  
Malang 65132



**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 072/ 290 /35.73.504/2021

Yang bertanda tangan dibawah ini :

**NAMA** : SURYA BETTASARI, SE, MM  
**NIP** : 19750621 199803 2 004  
**Jabatan** : Kasubbag Umum dan Kepegawaian  
**Instansi** : Badan Pendapatan Daerah Kota Malang  
**Alamat** : Perkantoran Terpadu Kota Malang  
 Jl. Mayjend Sungkono Gedung B Lantai I Kota Malang  
**Telp/Fax** : (0341) 751532

Menerangkan bahwa :

**NAMA** : HANANDYA NAUFI FATCA SHAFIRA  
**NIM** : 175010100111084  
**Jurusan** : Hukum Administrasi Negara  
**Universitas** : Universitas Brawijaya Malang

Telah melaksanakan Penelitian pada Badan Pendapatan Daerah Kota Malang pada 17 Desember 2020 s.d 17 Pebruari 2021.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai kelengkapan Program Study yang bersangkutan.

Malang, 9 Maret 2021

a.n. **KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA MALANG**



**Sekretaris**  
U.b. Kasubbag Umum dan Kepegawaian,

**SURYA BETTASARI, SE, MM**

Pembina  
NIP. 19750621 199803 2 004