

**POTENTIAL LOSS PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
(PBB-P2) SESUDAH PEMUTAKHIRAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)
DI KOTA SINGKAWANG**

**TRI WAHYUNI
SRI KURNIAWATI
MEIRAN PANGGABEAN**
triwahyuni.ayue@gmail.com

ABSTRACT

The magnitude of the Potential Losses of PBB-P2 shows that the progress of regional development has to be accompanied by updating the data to minimize the potential losses. Lack of awareness of taxpayers to report broad changes in their tax objects is one of the causes of Potential Loss of PBB-P2 in Singkawang City. However, in terms of paying PBB-P2, the enthusiasm of the community as taxpayers is quite good because the services provided by the government of Singkawang City through the application make it easier for taxpayers to make payments. Various strategies Sales Value of Taxable Object (NJOP) is having a huge gap from the market value, resulting in potential loss of the Local Own-Source Revenue (PAD) from the Rural and Urban Land and Building Taxes (PBB-P2) in Singkawang City if no updates is done. This research uses descriptive analysis with qualitative methods. The results of this research indicate that the Potential Loss of the PBB-P2 in Singkawang City is huge, increasing the PAD have created a good impact which has been shown by an increase in income. However, government has to continue to make other innovations to explore the potential of the PBB-P2.

Keywords: *Potential Loss, Sales Value of Taxable Object (NJOP), Rural and Urban Land and Building Taxes (PBB-P2), Data Updates.*

PENDAHULUAN

Keberhasilan pembangunan suatu daerah sangat ditentukan oleh peranan pemerintah daerah dalam menyediakan dana yang cukup untuk menjamin terlaksananya proses pembangunan. Ketersediaan dana ataupun kapasitas keuangan daerah dapat terpenuhi apabila Pemerintah Daerah mampu untuk mengoptimalkan potensi pendapatan daerah dari berbagai sumber, salah satunya adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Teori Peacock dan Wiseman (Mangkoesoebroto, 2018) menyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi menyebabkan pemungutan pajak semakin meningkat walaupun tarif pajak tidak berubah dan meningkatnya penerimaan pajak menyebabkan pengeluaran pemerintah juga semakin meningkat. Ditegaskan pula oleh Bardhan (2002) bahwa Pajak Properti berpotensi menjadi sumber utama pendapatan bagi pemerintah daerah di negara-negara berpenghasilan rendah dan merupakan komponen penting dalam upaya mencapai tujuan desentralisasi yaitu meningkatkan tata kelola pemerintahan yang lebih luas.

Singkawang merupakan salah satu kota di Kalimantan Barat yang memiliki pusat pelayanan jasa baik pemerintahan, sosial, ekonomi dan pelayanan publik lainnya. Kota Singkawang juga merupakan kota wisata yang mengakibatkan tingginya harga jual tanah dan bangunan untuk berbagai kegiatan ekonomi maupun investasi tempat tinggal bagi penduduk daerah lain di sekitarnya.

Salah satu data yang perlu dilakukan pemutakhiran berkaitan dengan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) karena nilai NJOP yang ada saat ini berbeda jauh dari nilai pasar. Jika pemutakhiran tidak dilakukan maka daerah akan mengalami potensi kerugian. Secara ekonomi, tingginya jumlah potensi kerugian dari pendapatan PBB-P2 menyebabkan hilangnya potensi (*potential loss*) dalam meningkatkan pendapatan daerah secara keseluruhan (Yacoub dkk, 2018).

Direktorat Jendral Pajak mendeteksi potensi hilangnya penerimaan pajak karena pelaporan transaksi jual beli tanah dan properti tidak sesuai dengan nilai yang sesungguhnya (Budi, 2013). *Potential Loss* terhadap pajak dianggap sebagai potensi pajak yang tidak dilaporkan oleh pelaku kegiatan *Underground Economy*. Hal ini menyebabkan pemerintah perlu melakukan perbaikan peraturan perundang-undangan, peningkatan basis pajak dengan meningkatkan administrasi perpajakan dan teknologi informasi.

Tabel 1. Potensi dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 di Kota Singkawang Sebelum Pemutakhiran Data NJOP

Tahun	Potensi Penerimaan PBB-P2 (Total SPPT)	Target Penerimaan PBB-P2	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Potensi penerimaan PBB-P2 Yang Tidak Terealisasi	%
2014	2.144.885.033	4.500.000.000	4.154.152.561	0	0
2015	4.567.623.680	5.500.000.000	3.791.602.775	776.020.905	16,99
2016	4.668.610.835	5.500.000.000	3.804.203.157	864.40.678	18,51

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (diolah)

Potensi Penerimaan PBB-P2 di Kota Singkawang dapat dilihat dari total jumlah wajib pajak sebelum dan sesudah pemutakhiran NJOP. Pada Tabel 1. Potensi dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 di Kota Singkawang Tahun 2014 realisasi penerimaan melebihi target yang telah ditetapkan. Namun apabila dilihat dari potensi penerimaan PBB-P2 dari total SPPT PBB-P2 nilainya jauh lebih kecil dari ketentuan target. Hal ini dikarenakan pada saat

pelimpahan PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah tidak disertai data yang akurat. Sehingga daerah melakukan pendataan kembali objek-objek pajak baru dan langsung dilakukan penetapan pada tahun berjalan dan mengakibatkan meningkatnya realisasi tahun 2014. Potensi Penerimaan PBB-P2 di Kota Singkawang Tahun 2015 dan 2016 meningkat dari tahun 2014 namun realisasinya menurun pada tahun 2015 dan meningkat kembali tahun 2016. Sebelum pemutakhiran data tahun 2017 jumlah SPPT yang tidak terealisasi tahun 2015 dan 2016 sebesar 16,99 % dan 18,51 %.

Tabel 2. Potensi dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 di Kota Singkawang Sesudah Pemutakhiran Data NJOP

Tahun	Potensi Penerimaan PBB-P2 (Total SPPT)	Target Penerimaan PBB-P2	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Potensi penerimaan PBB-P2 Yang Tidak Terealisasi	%
2017	9.187.804.936	6.000.000.000	5.845.697.761	3.342.107.175	36,37
2018	9.531.447.920	6.500.000.000	6.874.602.651	2.656.845.269	27,87
2019	9.706.313.737	6.500.000.000	6.858.720.708	2.847.593.029	29,33
2020	9.480.495.958	7.400.000.000	6.509.177.488	2.971.318.470	31,34
2021	9.856.607.362	7.600.000.000	6.784.660.145	3.071.947.217	31,16

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (diolah)

Tabel 2. Potensi dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 di Kota Singkawang Tahun 2018 yaitu setelah dilakukan pemutakhiran data pada tahun 2017, potensi penerimaan PBB-P2 terus meningkat hingga 2019 serta potensi penerimaan PBB-P2 yang tidak terealisasi setelah dilakukan pemutakhiran NJOP mengalami kenaikan yang sangat besar sejalan dengan meningkatnya potensi PBB-P2. Demikian halnya dengan Realisasi Penerimaan PBB-P2 dari 2015 hingga 2018 meningkat seiring dengan meningkatnya potensi PBB-P2. Namun, pada 2019 realisasi penerimaan PBB-P2 mengalami penurunan hingga Tahun 2020. Adanya pandemi Covid-19 pada 2020 mengakibatkan realisasi penerimaan PBB-P2 semakin menurun namun di tahun 2021 meningkat kembali karena upaya pemerintah untuk memulihkan perekonomian di Indonesia dan pandemi covid-19 yang semakin menurun kasusnya.

Apabila dibandingkan dengan realisasi penerimaan, potensi PBB-P2 yang tidak terealisasi pada tahun 2017 cukup besar yaitu 36,37 % dan mengalami penurunan pada tahun 2018 menjadi 27,87 % seiring dengan peningkatan Realisasi Penerimaan PBB-P2. Pada 2019

penerimaan PBB-P2 turun, sehingga penerimaan yang tidak terealisasi menjadi 29,33 % namun jika dilihat dari potensi penerimaan tahun 2019 terjadi kenaikan setiap tahunnya sejak dilakukan pemutakhiran data NJOP pada tahun 2017. Pada 2020 potensi penerimaan mengalami penurunan dikarenakan adanya perubahan data PBB-P2 seperti data ganda dan pandemi covid-19 sehingga mempengaruhi potensi penerimaan. Selain itu, realisasi mengalami penurunan yang mengakibatkan potensi yang tidak terealisasi meningkat hingga 31,34%. Tahun 2021 potensi penerimaan PBB-P2 dan realisasi penerimaan meningkat kembali sehingga potensi yang tidak terealisasi menurun menjadi 31,16 %.

Kota Singkawang telah melakukan pemutakhiran data NJOP di sebagian wilayah pada tahun 2017. Hal ini mengakibatkan peningkatan pendapatan PBB-P2 pada tahun tersebut. Pemutakhiran tersebut dilakukan secara bertahap karena keterbatasan anggaran serta Sumber Daya Manusia untuk melaksanakannya. Pemutakhiran data NJOP bertujuan untuk mengetahui potensi yang hilang akibat perbedaan harga pasar (*market price*) tanah dan bangunan dengan harga NJOP sesungguhnya. Apabila potensi yang hilang telah diketahui, diharapkan dapat meningkatkan penerimaan daerah. Berdasarkan uraian diatas, penulis berkeinginan untuk melakukan penelitian tentang *Potential Loss* Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sesudah Pemutakhiran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Singkawang.

LANDASAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Teori Peacock dan Wiseman

Teori Peacock dan Wiseman (1979) sebagai Teori Perkembang Pengeluaran pemerintah didasarkan pada suatu analisis penerimaan dan pengeluaran pemerintah. Dalam analisis tersebut, pemerintah berupaya untuk memperbesar pengeluaran yaitu dengan mengandalkan penerimaan dari pajak. Teori Peacock dan Wiseman menyatakan bahwa Pertumbuhan ekonomi (PDB) menyebabkan pemungutan pajak semakin meningkat walaupun tarif pajak tidak berubah dan meningkatnya penerimaan pajak menyebabkan

pengeluaran pemerintah juga semakin meningkat. Pemerintah berupaya memperbesar pengeluarannya dengan mengandalkan penerimaan dari pajak. Pada keadaan normal, meningkatnya GDP menyebabkan penerimaan pemerintah yang semakin besar, begitu juga dengan pengeluaran pemerintah menjadi semakin besar.

Teori Peacock dan Wiseman didasarkan pada toleransi pajak yang dimiliki oleh masyarakat dan memahami besarnya pungutan pajak yang dibutuhkan pemerintah adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah. Jadi masyarakat menyadari bahwa pemerintah membutuhkan dana untuk membiayai aktivitas pemerintah sehingga masyarakat mempunyai tingkat kesediaan untuk membayar pajak. Tingkat toleransi ini menjadi kendala bagi pemerintah untuk menaikkan pemungutan pajak secara semena-mena (Basri, 2005).

Buchanan and Wagner (1978), menyatakan bahwa peningkatan pajak merupakan hubungan penerimaan pemerintah dan pengeluaran pemerintah. Ketika pajak dinaikkan, akan mendorong pertumbuhan ekonomi dalam pembelanjaan pemerintah. Kenaikan belanja pemerintah akan menyebabkan pengeluaran pemerintah semakin tinggi yang dibiayai oleh penerimaan baik dari pajak dan non pajak. Hal ini menjadi penentu apakah keuangan negara mengalami defisit atau surplus, dan menjadi acuan untuk mengambil kebijakan fiskal oleh pemerintah.

Konsep Pajak

Pajak merupakan suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proporsional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerintahan (Zain, 2003).

Pajak dapat ditarik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Penerimaan yang berhasil dihimpun oleh pemerintah akan digunakan sepenuhnya untuk mencapai kesejahteraan masyarakat wilayah tersebut. Setiap wilayah harus mampu menilai potensi

pajak dengan kriteria sebagai berikut: (1) kecukupan dan elastisitas; (2) keadilan prinsip keadilan; (3) kemampuan administrasi; dan (4) kesepakatan politis (Davey, 1988)

Salah satu pajak yang menjadi bagian dari pendapatan daerah adalah potensi PBB-P2. Berdasarkan definisi dari potensi, maka faktor yang mempengaruhi potensi PBB-P2 adalah jumlah data, hasil pendataan dan harga pasar.

Sama seperti halnya pajak pada umumnya, pajak daerah mempunyai peranan sebagai berikut: (1) Sebagai sumber pendapatan daerah (*budgetary*), yaitu fungsi yang letaknya di sektor publik dan merupakan suatu alat atau sumber mendapatkan dana dari masyarakat untuk dimasukkan kedalam kas negara. (2) Sebagai alat pengukur (*regulatory*), yaitu pajak yang digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan *Potential Loss*

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan Pajak Daerah yang berpotensi untuk menyumbang Pendapatan Asli Daerah (PAD), maka untuk melakukan optimalisasi penerimaan tersebut dibuatlah dasar pengenaan PBB-P2 melalui penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai salah satu sumber penerimaan daerah dari sektor pajak harus terus ditingkatkan sejalan dengan peningkatan pembangunan. Untuk menunjang hasil tersebut diperlukan data yang lengkap, benar dan mutakhir.

Pengelolaan PBB-P2 yang baik akan membantu pemerintah daerah untuk menetapkan target PBB-P2 sesuai dengan kebutuhan yang ada. Penetapan target tersebut diharapkan dapat meningkatkan realisasi penerimaan PBB-P2. Hal ini ditujukan agar penerimaan pajak tersebut dapat memberikan kontribusi yang maksimal terhadap pendapatan daerah.

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak terdapat selisih (*Potential Loss*) yang terjadi antara potensi pajak dengan realisasi penerimaan pajak, dimana selisih jumlah pajak ini merupakan potensi pajak yang hilang. Hal ini dapat disebabkan karena (Zain, 2003):

1. Ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku;
2. Kerugian karena tindakan aparat pajak; dan
3. Kerugian karena tindakan wajib pajak.

Zain (2003) membagi kesenjangan pajak dalam 3 komponen yaitu :

1. *Nonfiling*, apabila terdapat wajib pajak tidak melaporkan jumlah pajak pada tepat waktu atau tidak melaporkan diri;
2. *Underreporting*, yaitu tindakan wajib pajak yang memperkecil jumlah pendapatan atau tindakan untuk memperbesar pengeluaran; dan
3. *Underpayment*, dimana pajak terutang tidak dibayar secara penuh atau terjadi kurang bayar

Metode Penetapan NJOP

Metode penilaian pajak merupakan cara yang digunakan untuk menentukan harga tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek pajak. Selanjutnya dilakukan beberapa pendekatan penilaian untuk menentukan NJOP seperti pendekatan data pasar dengan jalan membandingkan objek sejenis dengan objek lain yang telah diketahui harga pasarnya dan pendekatan biaya yaitu dengan jalan menghitung semua biaya yang telah dikeluarkan untuk pembuatan bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan penyusutan fisiknya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan yang digunakan apabila pendekatan harga pasar dan biaya tidak dapat digunakan tetapi ditentukan berdasarkan hasil bersih objek pajak tersebut (Prawoto,2011).

Kajian Empiris

Penelitian tentang mobilisasi pendapatan pajak dalam pembangunan di beberapa negara berkembang menghadapi tantangan besar yang mengakibatkan kesenjangan antara apa yang bisa dikumpulkan (Potensial) dan apa yang sebenarnya mereka kumpulkan

(*Actual*). Kesenjangan pajak (*Tax Gap*) sulit diukur, namun beberapa hal yang menjadi kontributor yang signifikan terhadap kesenjangan pajak antara lain penghindaran pajak, pengecualian pajak dan pembagian sewa yang tidak adil di sektor ekstraktif. Peneliti juga merekomendasikan 3 (tiga) hal untuk peningkatan pendapatan pajak di negara berkembang antara lain: (1) mendukung dan mendorong insiatif internasional untuk mereformasi sistem perpajakan global. (2) memberikan bantuan keuangan dan teknis untuk mendukung kapasitas lokal dalam administrasi perpajakan. (3) mendukung organisasi regional perpajakan yang ada seperti ATAF (Mascagni, 2014).

Demikian halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Murphy, R (2018) membahas sumber daya yang dialokasikan untuk mengatasi kesenjangan pajak di Uni Eropa. Dimana kesenjangan pajak tersebut merupakan suatu masalah yaitu adanya perbedaan antara jumlah pajak yang seharusnya secara teoritis dapat dipungut oleh otoritas pajak dalam sistem yang berlaku dengan jumlah pajak yang sebenarnya dikumpulkan. Penulis menyimpulkan bahwa tidak ada hubungan sederhana antara pengeluaran pemerintah (otoritas pajak), hasil pajak dan kesenjangan pajak. Masalahnya jauh lebih kompleks jika ada pengelolaan yang efektif dari kesenjangan pajak, yang dibutuhkan adalah pendekatan manajemen yang berbeda untuk penilaian resiko dalam sistem perpajakan.

Besley dan Persson (2014) mengemukakan bahwa meskipun tarif pajak pada tingkat tertentu sejalan dengan perkembangan ekonomi, namun pertumbuhan ekonomi tidak secara otomatis meningkatkan penerimaan pajak. Untuk meningkatkan pajak pemerintah harus menerapkan kebijakan yang efektif dan pasti. Karena itu, politik sangat diperlukan untuk meningkatkan pajak. Hal ini sejalan dengan Weingast, B (2009) yang menunjukkan bahwa pemerintah daerah yang mengandalkan pendapatannya sendiri memiliki tambahan yang kuat untuk mendukung pertumbuhan ekonomi lokal.

Penelitian yang dilakukan oleh Yacoub.dkk (2018) tentang kerugian potensial dalam PBB-P2 di Kab Sambas yang di sebabkan oleh perilaku wajib pajak itu sendiri yang sengaja dilakukan untuk memperoleh pajak ringan. Selain itu kecenderungan wajib pajak yang tidak

menyerahkan atau melaporkan aktual objek pajak seperti kondisi bangunan saat ini juga merupakan penyebab terjadinya kerugian potensial. Penelitian ini tidak menjelaskan apakah *Potential Loss* terjadi sebelum dan sesudah pemutakhiran data.

Hal serupa dengan *Potential Loss* Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) menunjukkan bahwa pendapatan BPHTB di Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya memiliki potensi kerugian yang cukup besar. Strategi yang dilakukan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dari pajak sektor BPHTB adalah menggunakan kebijakan pendapatan desentralisasi berdasarkan Peraturan Pusat atau Daerah dengan memanfaatkan peluang pemekaran daerah penghasilan khususnya BPHTB yaitu dengan cara (1) Pembaharuan NJOP PBB-P2 sebagai dasar nilai minimum BPHTB; (2) mendekati dan bekerjasama dengan instansi terkait; (3) melakukankampanye pajak; (4) meningkatkan ketrampilan staf pajak; (5) memperbaiki struktur organisasi; (6) meningkatkan perhatian Pemerintah Kabupaten dengan memberikan penghargaan kepada wajib pajak yang membayar pajak tepat waktu (Rizola F, 2014).

Penelitian lainnya tentang *Potential Loss* BPHB di Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya menunjukkan adanya potensi kerugian pendapatan BPHTB sebesar 82,16 %. Hilangnya pendapatan BPHTB sudah jatuh tempo terhadap kecenderungan wajib pajak BPHTB yang berusaha menghindari pembayaran BPHTB dengan cara menyampaikan nilai transaksi atau nilai pasar dari objek pajak secara tidak nyata, dan keterbatasan sarana prasarana, regulasi serta kuantitas dan kualitas SDM yang dimiliki oleh BPPRD Kabupaten Kubu Raya (Hutasuhut, 2016)

METODE PENELITIAN

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan metode penelitian kuantitatif yaitu menggambarkan hasil penelitian berdasarkan kondisi riil yang terjadi di Kota Singkawang. Dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah penyebab terjadinya *potential loss* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) setelah update NJOP, seberapa besar nilai *potential loss* dan faktor

penyebabnya serta bagaimana dampaknya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Singkawang. Selain itu juga akan diteliti bagaimana upaya-upaya yang akan dilakukan oleh Pemerintah Kota Singkawang dalam menekan terjadinya *potential loss* dan meningkatkan penerimaan PBB-P2 sebagai pajak daerah.

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder, data primer yaitu data yang berkaitan dengan NJOP dan data paling mutakhir objek pajak berupa data bumi dan bangunan di Kota Singkawang yang diperoleh menggunakan kuesioner dan survey pada lima kecamatan. Data sekunder yaitu data penerimaan daerah (PAD, PBB-P2, pajak daerah, jumlah objek wajib pajak) Kota Singkawang Tahun 2015 – 2021

Untuk menjawab tujuan pertama penelitian ini, dilakukan dengan Menghitung besarnya SPPT dan membandingkan dengan hasil survey untuk melihat besar selisih. Selisih tersebut akan menentukan berapa besarnya *Potential Loss* penerimaan PBB-P2.

Untuk menjawab tujuan kedua dan ketiga penelitian ini, dilakukan dengan menggunakan analisis deskriptif kuantitatif dengan penelitian survey menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpulan data pokok untuk meringkas berbagai kondisi dan persepsi yang timbul di masyarakat sebagai Wajib Pajak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

***Potential Loss* Pajak Bumi Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Singkawang**

Berdasarkan hasil pengolahan data pada 5 (lima) Kecamatan diperoleh hasil *Potential Loss* seluruh Kota Singkawang dengan jumlah wajib pajak 83.448 sebesar Rp 12.937.442.642 (Dua Belas Miliar Sembilan Ratus Tiga Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Empat Puluh Dua Ribu Enam ratus Empat Puluh Dua Rupiah). Dari data tersebut diketahui bahwa Kecamatan Singkawang Selatan dan Kecamatan Singkawang Utara memiliki *potential loss* yang tinggi dibandingkan kecamatan lainnya. *Potential Loss* Kecamatan Singkawang Selatan sebesar 45,79 % dan Kecamatan Singkawang Utara sebesar 29,50 %.

Tabel 3. Potential Loss Singkawang

Kecamatan	Sampel	Wajib Pajak	SPPT sampel (Awal)	SPPT sampel (Survey)	Selisih	Potential Loss
Singkawang Barat	80	16.714	14.384.047	28.522.774	14.138.727	2.953.933.538
Singkawang Tengah	100	20.966	7.374.018	8.462.403	1.088.385	228.190.799
Singkawang Timur	41	8.618	5.188.501	5.260.431	71.930	15.119.335
Singkawang Utara	81	17.009	4.637.255	22.814.789	18.177.534	381.684.484
Singkawang Selatan	96	20.144	63.541.747	91.772.793	28.231.046	5.923.814.486

Beberapa hal yang menyebabkan *Potensial Loss* tertinggi di Kecamatan Singkawang Selatan antara lain:

1. Adanya pembangunan bandara di Kota Singkawang yang terletak di Kelurahan Pangmilang mengakibatkan harga tanah di wilayah tersebut dan sekitarnya semakin meningkat. Dengan pembangunan bandara diharapkan dapat mempercepat pembangunan ekonomi dan dapat membuka lapangan kerja baru dari berbagai aktivitas sehingga mendorong pembangunan tempat-tempat usaha baru yang mengakibatkan naiknya harga tanah di wilayah di sekitar bandara.
2. Pembangunan bandara di Kecamatan Singkawang Selatan menjadikan wilayah tersebut pusat pertumbuhan baru yang dapat meningkatkan perekonomian daerah. Banyaknya bangunan baru untuk kegiatan ekonomi seperti gudang penyimpanan, ruko dan kawasan perdagangan baru yang belum dilaporkan kepada Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang untuk dilakukan perubahan data PBB-P2
3. Banyaknya kompleks perumahan-perumahan baru dimana yang awalnya merupakan tanah kosong namun setelah dilakukan penelitian lapangan telah banyak bangunan-bangunan baru.
4. Beberapa tempat wisata yang sudah melakukan perubahan bangunan namun tidak melaporkan perubahan data PBB-P2

Kecamatan Singkawang Utara *potential loss* kedua tertinggi setelah Kecamatan Singkawang Selatan hal ini karena wilayah tersebut berbatasan langsung dengan Kabupaten Sambas. Karena letaknya yang berada di pinggir Kota Singkawang menyebabkan perubahan yang terjadi cukup besar.

Beberapa hal yang menyebabkan *potensial loss* di Kecamatan Singkawang Utara cukup tinggi setelah Kecamatan Singkawang Selatan adalah

1. Banyaknya perumahan-perumahan baru baik subsidi maupun non subsidi diwilayah yang dekat dengan Kabupaten Sambas namun tidak dilaporkan ke Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang perubahan luas bangunannya.
2. Banyaknya tanah yang awalnya dimiliki oleh 1 (satu) pemilik namun setelah dilakukan penelitian lapangan tanah tersebut telah di pecah menjadi beberapa bagian dengan nama pemilik yang berbeda dan belum dilaporkan perubahannya.
3. Letak geografis wilayah Kecamatan Singkawang Utara yang berbatasan dengan Kabupaten Sambas menjadikan wilayah tersebut berkembang cukup pesat dimana banyak ruko-ruko baru maupun kawasan perdagangan baru.

Wilayah ketiga yang cukup tinggi mengalami *Potential Loss* adalah Kecamatan Singkawang Barat sebesar 22,83%. Kecamatan Singkawang Barat merupakan pusat kota dan sudah banyak pembangunan bahkan untuk perubahan luas bangunan tidak terlalu besar meskipun di beberapa titik objek pajak mengalami perubahan yang signifikan salah satunya di Kelurahan Pasiran terdapat lokasi yang awalnya tanah kosong dengan harga tanah yang murah namun masyarakat tidak memiliki minat untuk membeli dan saat ini di lokasi tersebut memiliki harga tanah yang sangat tinggi bahkan telah di bangun kompleks perumahan mewah dengan nilai jual yang sangat fantastis. Hal ini dikarenakan di lokasi yang terletak di Kelurahan pasiran telah berdiri pusat perbelanjaan berupa Singkawang Grand Mall sehingga mempengaruhi harga jual tanah di sekitarnya

Dua kecamatan lainnya memiliki persentase *Potensial Loss* sangat rendah yaitu Kecamatan Singkawang Tengah dan Kecamatan Singkawang Timur sebesar 1,76 % dan 0,12 %. Meskipun Kecamatan Singkawang Tengah dekat dengan pusat kota, namun di wilayah tersebut untuk saat ini belum banyak yang mengalami perkembangan yang signifikan meski memiliki jumlah wajib pajak terbanyak di Kota Singkawang. *Potential Loss* di Kecamatan Singkawang Timur merupakan yang terkecil dikarenakan masih banyak tanah

kosong yang tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya dan sebagian hanya untuk pertanian, sehingga tidak banyak perubahan data PBB-P2 di wilayah tersebut. Meskipun Kecamatan Singkawang Timur berbatasan langsung dengan Kabupaten Bengkayang namun akses jalan selama beberapa tahun kebelakang kurang baik dan sering banjir.

Tabel 3. Besaran *Potential Loss* per Kecamatan di Kota Singkawang

KECAMATAN	JML WP	SAMPEL	SPPT AWAL (SAMPEL)	SPPT SURVEY (SAMPEL)	SELISIH	POTENTIAL LOSS PBB-P2	%
SINGKAWANG BARAT	16.714	80	14.384.047	28.522.774	14.138.727	2.953.933.538	22,83
SINGKAWANG TENGAH	20.966	100	7.374.018	8.462.403	1.088.385	228.190.799	1,76
SINGKAWANG TIMUR	8.618	41	5.188.501	5.260.431	71.930	15.119.335	0,12
SINGKAWANG UTARA	17.006	81	4.637.255	22.814.789	18.177.534	3.816.384.484	29,50
SINGKAWANG SELATAN	20.144	96	63.541.747	91.772.793	28.231.046	5.923.814.486	45,79
TOTAL	83.448	398			61.707.622	12.937.442.642	100,00

Sumber: Badan Keuangan Daerah (diolah, 2022)

Adanya *Potential Loss* di suatu wilayah dikarenakan adanya pembangunan wilayah namun tidak diiringi dengan perubahan data objek pajak. Kurangnya kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak yang mengakibatkan hal tersebut terjadi. *Potential Loss* PBB-P2 yang tinggi menunjukkan bahwa potensi kehilangan pendapatan asli daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sangat besar apabila tidak dilakukan pemutakhiran PBB-P2 dan pemutakhiran NJOP secara keseluruhan di Kota Singkawang. Seperti hasil penelitian yang dilakukan oleh Yacoub dkk (2018) menyebutkan bahwa apabila tidak dilakukan pemutakhiran maka daerah akan mengalami potensi kerugian. Secara ekonomi, tingginya jumlah potensi kerugian, yang berasal dari pendapatan PBB-P2 menyebabkan hilangnya potensi (*potential loss*) dalam meningkatkan pendapatan daerah secara keseluruhan.

Persepsi Wajib Pajak terhadap penarikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Singkawang

Hasil survei kepada wajib pajak tentang penarikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Singkawang adalah sebagai berikut:

Tabel 4. Kesadaran Membayar Pajak Daerah (PBB-P2)

No	Pertanyaan	SS	S	R	TS	STS
1.	Membayar pajak merupakan bentuk partisipasi masyarakat dalam menunjang pembangunan negara	60	39	1	0	0
2.	Masyarakat membayar PBB sebelum batas jatuh tempo yang telah ditetapkan	46	52	2	0	0

Pajak merupakan kontribusi wajib yang telah ditetapkan dengan Undang-Undang dan dapat dipaksakan. Masyarakat sebagai wajib pajak sadar bahwa pajak merupakan bentuk partisipasi dalam menunjang pembangunan. Hal ini terlihat dari banyaknya wajib pajak yang membayar SPPT PBB sebelum batas jatuh tempo sehingga capaian ataupun realisasi penerimaan pajak daerah dari sektor PBB-P2 dapat lebih dari 75 % target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Tabel 5. Pengetahuan Tentang Pajak Daerah (PBB-P2)

No	Pertanyaan	SS	S	R	TS	STS
1.	Penetapan luas tanah dan bangunan yang tertera pada SPPT harus sesuai dengan luas tanah dan bangunan yang sebenarnya	43	56	1	0	0
2.	Penetapan NJOP tanah dan bangunan yang tertera pada SPPT sudah sesuai dengan kondisi objek pajak yang sebenarnya	33	63	4	0	0
3.	Denda 2 % perbulan atas keterlambatan membayar PBB	5	62	17	14	2
4.	Tidak adanya sanksi akibat melakukan pembayaran PBB setelah tanggal jatuh tempo	10	55	9	24	2

Wajib pajak banyak yang telah mengetahui bahwa dalam penetapan luas objek pajak berupa tanah dan bangunan serta Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera pada SPPT harus sesuai dengan kondisi objek pajak yang sesungguhnya meskipun apabila dilihat dari perkembangan wilayah Kota Singkawang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berbeda sangat jauh dari nilai pasar. Hal ini terlihat apabila wajib pajak akan melakukan transaksi jual beli Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Masyarakat juga mengetahui akan pentingnya membayar pajak PBB-P2 untuk pembangunan dan masyarakat merasakan berbagai sarana dan prasarana yang diberikan oleh pemerintah dari hasil pajak daerah tidak terkecuali PBB-P2 sehingga apabila masyarakat terlambat melakukan pembayaran setelah batas jatuh tempo yang telah

ditetapkan oleh pemerintah daerah setiap tahunnya maka akan dikenakan denda sebesar 2 % setiap bulan atas keterlambatannya.

Sebagian masyarakat menyetujui apabila pemerintah daerah menghapuskan sanksi jika melakukan pembayaran setelah tanggal jatuh tempo namun terdapat pula masyarakat yang tidak setuju jika wajib pajak yang membayar melewati tanggal jatuh tempo tidak dikenakan sanksi karena adanya ketidakadilan bagi wajib pajak yang membayar sebelum tanggal jatuh tempo

Tabel 6. Pelayanan Pajak Daerah (PBB-P2)

No	Pertanyaan	SS	S	R	TS	STS
1.	Petugas pajak harus bersikap ramah dan sopan dalam melayani setiap Wajib Pajak	76	24	0	0	0
2.	Petugas pajak memberikan informasi dan penjelasan dengan jelas dan mudah dimengerti oleh Wajib Pajak	69	31	0	0	0
3.	Petugas Pembayaran PBB melayani dengan baik dan cepat	62	38	0	0	0

Dalam Pelayanan Pajak Daerah petugas haruslah bersikap ramah, sopan, cepat dan melakukan pelayanan dengan baik serta dapat memberikan informasi dan penjelasan yang mudah dimengerti oleh wajib pajak. Hal ini akan memberikan dampak yang positif dalam upaya meningkatkan penerimaan daerah dimana pelayanan yang baik akan menimbulkan kepuasan pada masyarakat (*service of excellent*)

Tabel 7. Inovasi Pajak Daerah (PBB-P2)

No	Pertanyaan	SS	S	R	TS	STS
1.	Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang membuat inovasi layanan jemput pajak daerah (LAMORA) khusus Pelayanan Pembayaran PBB	54	42	2	2	0
2.	Layanan LAMORA menjangkau daerah-daerah pinggiran kota	48	49	3	0	0
3.	Pembayaran PBB melalui Aplikasi <i>e-wallet</i> seperti Link Aja dan Dana serta melalui minimarket seperti Indomaret dan Alfamart	42	48	4	6	0

Pemerintah Daerah Kota Singkawang telah melakukan inovasi terbaru untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui Layanan Mobil Jemput Pajak Daerah (LAMORA) yang digunakan khusus untuk pembayaran PBB-P2 karena akan memudahkan masyarakat yang berada jauh dari pusat kota untuk membayar pajak. Inovasi ini disambut baik oleh masyarakat yang berada di pinggiran maupun yang jauh dari pusat Kota Singkawang karena

memberikan kemudahan dalam mendapatkan pelayanan. Selain LAMORA, pemerintah daerah juga menyediakan media pembayaran melalui minimarket.

Masyarakat menengah keatas menginginkan pemerintah daerah Kota Singkawang dapat menyediakan layanan pembayaran melalui aplikasi e-Wallet seperti Link Aja dan Dana untuk memudahkan Wajib Pajak melakukan pembayaran pada saat wajib pajak berada di luar kota sehingga tetap dapat melakukan pembayaran PBB-P2.

Tabel 8. Hasil Survey dengan Kuesioner Penelitian

SKOR	KUESIONER															
	1.1	1.2	2.1	2.2	2.3	2.4	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3	5.1	5.2	5.3	5.4
1	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
2	0	0	0	0	14	24	0	0	0	2	0	6	14	0	3	0
3	1	2	1	4	17	9	0	0	0	2	3	4	7	6	9	5
4	39	52	56	63	62	55	24	31	38	42	49	48	54	53	60	60
5	60	46	43	33	5	10	76	69	62	54	48	42	24	41	28	35

Sumber : Hasil Survey (diolah, 2022)

Analisis Strategi yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Singkawang dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli daerah (PAD) dan mengurangi *Potential Loss*

Peneliti menyampaikan strategi yang telah dilakukan oleh pemerintah daerah untuk mengurangi *Potential Loss* untuk meningkatkan penerimaan daerah melalui PBB-P2 antara lain : (1) Melakukan sosialisasi ke masyarakat secara langsung maupun melalui spanduk-spanduk yang dipasang di jalan-jalan utama kota, dengan harapan adanya sosialisasi dan pemasangan spanduk untuk mengingatkan masyarakat agar melaporkan jika terdapat perubahan pada objek pajaknya (luas bumi dan bangunan) dan segera melakukan pembayaran PBB-P2 sebelum jatuh tempo karena apabila melewati tanggal jatuh tempo maka akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% setiap bulannya dari jumlah SPPT yang harusnya dibayarkan. Sosialisasi yang telah dilakukan oleh pemerintah daerah dalam hal ini Badan keuangan Daerah belum memberikan pengaruh yang cukup besar terhadap penerimaan daerah, hal ini dikarenakan masih banyaknya laporan dari wajib pajak yang tidak menerima SPPT, sedangkan pihak kelurahan mengatakan telah memberikan SPPT ke masing-masing RT untuk disampaikan kepada wajib pajak, (2) Melakukan kerjasama dengan Bank Kalbar sebagai alternatif tempat pembayaran PBB-P2. Pada saat wajib pajak

melakukan pembayaran, pihak bank tidak dapat melakukan pengecekan jumlah piutang secara keseluruhan apabila terdapat tunggakan piutang lebih dari 5 tahun. Sistem pada bank hanya dapat mengecek tunggakan ≤ 5 tahun sesuai yang tertera pada SPPT, (3) Melakukan kegiatan Pekan Panutan Pajak Daerah sebagai upaya untuk memotivasi masyarakat untuk membayar pajak dengan memberikan undian berhadiah kepada Wajib Pajak yang beruntung. Kegiatan ini cukup efektif untuk menarik wajib pajak untuk membayar pajak sebelum yanggal jatuh tempo, namun selama 2 (dua) tahun terakhir tidak dapat dilakukan karena pandemi covid-19 serta adanya keterbatasan anggaran, (4) Mengadakan Studi banding ke daerah lain untuk mengetahui strategi-strategi dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2, namun hal tersebut masih dibatasi jumlah SDM-nya dikarenakan adanya keterbatasan anggaran, (5) LAMORA yaitu layanan Mobil Jemput Pajak Daerah ke daerah pinggiran Kota Singkawang yang memiliki jarak cukup jauh dan akses jalan yang sulit untuk ditempuh serta besarnya biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat apabila membayar pajak di pusat Kota Singkawang, (6) Menyediakan tempat pembayaran pajak daerah (PBB-P2) di minimarket yang telah ditunjuk oleh pemerintah daerah seperti Alfamart dan Indomaret, namun pada pembayaran di minimarket wajib pajak akan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp 2.500,- setiap transaksi.

Dalam upaya meningkatkan penerimaan PBB-P2 di Kota Singkawang terkadang menemui kendala pada proses pemungutannya seperti terjadinya keterlambatan penyampaian SPPT kepada wajib pajak dikarenakan kesalahan alamat wajib pajak, nama wajib pajak atau wajib pajak berada diluar kota dan masyarakat selalu menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran pajak. Masih kurangnya kesadaran masyarakat untuk membayar akan semakin meningkatkan piutang jika tidak dibayarkan. Selain itu, adanya peralihan kewenangan pemungutan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah disertai dengan diserahkannya data piutang wajib pajak yang tercatat di pemerintah pusat dan belum dilakukan penghapusan sementara wajib pajak sudah membayar dan data piutang di daerah

juga muncul sehingga data tersebut ganda, hal ini menyebabkan wajib pajak enggan untuk membayar PBB.

Perkembangan pembangunan di Kota Singkawang yang cukup pesat menjadi salah satu penyebab *potential loss*, karena bangunan-bangunan baru tersebut tidak dilaporkan dan juga tidak dilakukan pendataan khusus oleh Badan Keuangan Daerah.

Hingga survey ini selesai dilakukan wajib pajak selaku reponden belum memberikan masukan tentang strategi baru yang perlu dilakukan oleh pemerintah daerah Kota Singkawang. Responden hanya memberikan tanggapan perihal kesadaran, pengetahuan, layanan, inovasi dan strategi dalam PBB-P2 yang telah dilakukan pemerintah agar lebih mudah diterima dan di akses oleh seluruh wajib pajak.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan dapat disimpulkan *Pontential Loss* di Kota Singkawang paling tinggi di Kecamatan Singkawang Selatan 45,79 %. Adanya *Pontential Loss* di suatu wilayah dikarenakan adanya pembangunan wilayah namun tidak diiringi dengan perubahan data objek pajak. (1) Masyarakat sadar bahwa pajak merupakan bentuk partisipasi dalam menunjang pembangunan. Pemerintah meningkatkan penerimaan daerah dengan inovasi berupa Layanan Mobil Jemput Pajak Daerah (LAMORA) yang digunakan khusus untuk pembayaran PBB-P2 sehingga memudahkan masyarakat yang berada jauh dari pusat kota untuk membayar pajak; (2) Dari 6 strategi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Singkawang, alternatif pembayaran pada Bank Kalbar dan LAMORA merupakan strategi yang di unggulkan karena dapat meningkatkan penerimaan daerah secara maksimal, sedangkan strategi melalui sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kota Singkawang kepada masyarakat maupun pihak kelurahan masih kurang maksimal karena masih banyak laporan wajib pajak yang tidak menerima SPPT. Hal ini dikarenakan sosialisasi yang dilakukan tidak secara rutin oleh Badan Keuangan Daerah.

Rekomendasi

Adapun rekomendasi yang diberikan peneliti adalah sebagai berikut: (1) Pemerintah daerah melalui Badan Keuangan Daerah harus segera melakukan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) agar tidak terlalu jauh dari nilai pasar; (2) Melakukan integrasi basis data PBB-P2 dengan data PBG (IMB) pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan data sertifikat di BPN serta data Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB); (3) Melakukan pemutakhiran database PBB-P2 setiap tahun minimal 2 kelurahan yang dilakukan dengan sistem by name by address; (4) Update Aplikasi SIM PBB dengan sistem website agar memudahkan pada saat melakukan pelayanan jemput pajak daerah di kelurahan-kelurahan. Saat ini pelayanan LAMORA hanya untuk pembayaran SPPT PBB namun tidak bisa untuk melakukan pengecekan pada saat wajib pajak akan mendaftarkan objek pajak baru maupun pemecahan objek pajak; (5) Menyediakan Aplikasi Pemetaan yang memadai seperti aplikasi GIS (Geographic Information System) untuk pelayanan PBB. Saat ini Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang tidak memiliki aplikasi pemetaan yang memadai dan hanya menggunakan aplikasi pemetaan sederhana warisan dari KPP Pratama. Hal ini sangat menyulitkan peneliti untuk melihat lokasi objek pajak yang sesungguhnya; (6) Menyediakan Aplikasi yang saling terintegrasi antar sistem dalam pajak daerah. Hal ini akan memudahkan pelaporan pajak daerah yang dapat di ketahui secara real time. Artinya penerimaan pajak daerah akan dapat diketahui besarannya setiap waktu; (7) Menyediakan Pamflet PBB-P2 yang berisi persyaratan mendaftarkan objek pajak baru, pemecahan atau mutasi objek pajak, pembatalan Nomor Objek Pajak (NOP) maupun pengurangan nilai PBB. Pamflet tersebut di sebarakan diseluruh kelurahan maupun kecamatan untuk memudahkan dalam penyampaian informasi perihal pelayanan PBB-P2.

DAFTAR PUSTAKA

- Basley, T & Persson, T. (2014). Why Do Developing Countries Tax So Little?, *Journal Of Economic Perspectives*, Volume 28 (4), 99-120
- Bardhan, P. (2002). Desentralization of governance and development, *The Journal of Economic Perspectives* 16 (4), 185-205

- Budi, C, (2013). Sanksi Siap Menanti Pengembang yang Terbukti Hindari Pajak Properti. Diakses 8 Februari 2021, dari <https://finance.detik.com/properti/sanksi>
- Davey, K.J. (1998). *Pembiayaan Pemerintah Daerah : Praktek-praktek Internasional dan Relevansinya Bagi Dunia Ketiga*. Terjemahan Anarullah, dkk. Jakarta : UI -Press. Jakarta
- Hutasuhut, AH. (2016). Potential Loss Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya, *Jurnal Ekonomi Daerah (JEDA)*
- Kementerian Keuangan Indonesia. (2019). Evaluasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai Sumber Pendapatan Daerah. Diakses 15 November 2020, dari <https://fiscal.kemenkeu.go.id/kajian>
- Mangkoesebroto, G.(1994). *Kebijakan Publik Indonesia Substansi dan Urgensi*. Jakarta. Gramedia Pustaka.
- Mascagni, Moore, and McCluskey (2014). *Tax Revenue Mobilisation in Developing Countries: Issues and Challenges*. Institute of Development Studies (IDS). UK
- Murphy, R & Guter, A. (2018). *Resources Allocated to Tackling The Tax Gap: A Comparative EU Study*. City University of London
- Newrei. (2017). Jenis-jenis Pajak Properti. Diakses pada 9 Januari 2021, dari <https://rei.or.id/newrei/berita-jenisjenis-pajak-properti.html>
- Prawoto, A. (2011). *Penilaian Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*. Yogyakarta : BPFE.
- Rizola, F. (2014). Analisis Potential Loss Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, *Jurnal Ekonomi Daerah (JEDA)*
- Zain, M. (2003). *Manajemen Perpajakan*. Edisi Pertama. Jakarta: Salemba Empat.
- Weingast, B. (2009). Second generation fiscal fredelism: The Implications of fiscal incentives, *Journal of Urban Economics* 65, 279-93
- Yacoub, Y., Safari, S., Lestari, N., (2018). Potential Loss Of PBB-P2 Revenue As Regional Tax in Sambas Regency. *AFEBI Economic and Finance Review (AEFR) Vol.03 (2)*
- Yunarti, D.A. et al (2016). Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus di Kabupaten Malang Ditinjau Dari Perbedaan Harga Pasar Wajar Dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi yang Berlaku), *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, Vol. 8 (1)