

ANALISIS PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH

Agus Riyanto¹, Martinus Robert Hutauruk², Novita Dewi³

^{1,2,3}Prodi Akuntansi Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

¹agusriyanto@uwgm.ac.id (penulis pertama)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui terkait PBB (pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan) dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Samarinda. Metode penelitian menggunakan metode penelitian kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara dengan Kepala Bapenda Kota Samarinda. Hasil penelitian ini adalah pengelolaan PBB di kota Samarinda meliputi pengelolaan sosialisasi mengenai PBB melalui event-event serta penerapan teknologi informasi berupa smart PBB. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan PBB di Kota Samarinda adalah Kepatuhan Wajib pajak serta penerapan teknologi informasi dan komunikasi dalam bentuk smart PBB.

Kata kunci: Pajak Daerah; Pendapatan; PBB

ABSTRACT

This research aims to determine the management of PBB (Land and Building Tax) in increasing local revenue in Samarinda City. The research method uses qualitative research methods with data collection techniques in the form of interviews with the Head of the Samarinda City Bapenda. The results of this research are that the management of PBB in the city of Samarinda includes the management of socialization regarding PBB through events as well as the application of information technology in the form of smart PBB. Meanwhile, the factors that influence the management of PBB in the City of Samarinda are Taxpayer Compliance and the application of information and communication technology in the form of smart PBB..

Keywords: Local tax; Income; PBB

PENDAHULUAN

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2020 menyatakan bahwasannya semua urusan pemerintahan daerah diserahkan kepada pemerintah daerah. Daerah kini diberikan keahlian penuh oleh pemerintah pusat untuk mengatur, melaksanakan, mengawasi, mengendalikan dan menilai penataan wilayah. Setiap daerah memiliki pengaturan terkait uangnya sendiri sehubungan dengan kontrol teritorial. Pendekatan moneter teritorial dikoordinasikan untuk meningkatkan upah unik (bantalan) lokal. Kondisi dana daerah sangat menentukan sifat, bentuk dan rencana pelaksanaan yang akan dilaksanakan oleh pemerintah daerah (Nasution dan Tobing, 2023). Namun perlu juga dicatat bahwa kenaikan gaji daerah

harus dilihat dari sudut pandang yang lebih luas, tidak hanya dilihat dari masing-masing daerah tetapi dalam kaitannya dengan solidaritas perekonomian Indonesia.

Pengelolaan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) merupakan salah satu sumber pendapatan bagi Pemerintah Daerah. PBB adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan dan/atau pemilikan atas tanah dan bangunan yang berada di wilayah pemerintahan suatu daerah.

Dalam konteks meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah), pengelolaan PBB dapat menjadi salah satu solusi untuk peningkatan pendapatan asli daerah. Beberapa daerah melakukan penyederhanaan tarif PBB untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB. Penyederhanaan tarif ini dapat membantu meningkatkan penerimaan PBB. Pemanfaatan teknologi seperti sistem informasi manajemen pajak dan aplikasi mobile untuk pembayaran PBB dapat mempermudah dan mempercepat proses pengelolaan PBB. Hal ini dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan PBB sehingga dapat meningkatkan penerimaan PAD.

Salah satu sumber pendapatan asli daerah yang penting bagi pemerintah daerah adalah Pengelolaan PBB. Namun, masih banyak permasalahan dalam pengelolaan PBB yang menghambat peningkatan PAD, seperti banyak masyarakat yang tidak menyadari pentingnya membayar PBB dan kurangnya pemahaman mengenai aturan-aturan yang berlaku dalam hal ini. Akibatnya, tingkat pemenuhan kewajiban pembayaran PBB masih rendah, sehingga potensi pendapatan daerah dari sektor ini tidak optimal.

Selain itu, Sistem administrasi yang masih manual dan kurang terintegrasi dengan teknologi informasi menjadi kendala dalam pengelolaan PBB. Hal ini menyebabkan proses pengumpulan data dan pembayaran PBB menjadi tidak efektif dan efisien. Selain itu, permasalahan yang sering terjadi terkait dengan pengelolaan PBB adalah Penetapan NJOP yang tidak sesuai dengan kondisi pasar dapat mengakibatkan besarnya nilai PBB menjadi terlalu tinggi atau terlalu rendah. Masyarakat enggan membayar jika nilai PBB terlalu tinggi dan potensi pendapatan daerah dari sektor ini menjadi kecil jika terlalu rendah.

Pengelolaan PBB di Samarinda, sama seperti di daerah lainnya di Indonesia, memiliki beberapa permasalahan, di antaranya adalah banyaknya masyarakat yang belum paham tentang PBB. Beberapa di antaranya tidak mengetahui besarnya tarif pajak yang harus dibayarkan setiap tahun, serta cara menghitungnya. Hal ini bisa mengakibatkan kesulitan dalam memenuhi kewajiban membayar PBB secara tepat waktu. Untuk mengatasi

permasalahan ini, perlu adanya upaya yang komprehensif dari pihak pemerintah daerah dan masyarakat, termasuk sosialisasi dan peningkatan kesadaran masyarakat, pelatihan dan peningkatan kualitas petugas pajak, serta peningkatan teknologi informasi yang lebih modern dan terintegrasi.

KAJIAN TEORI

Pajak daerah adalah suatu komitmen wajib terhadap daerah yang terhutang oleh seseorang atau suatu benda yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, tanpa menerima imbalan yang bersifat koordinatif dan dipergunakan untuk keperluan teritorial demi sebesar-besarnya keberhasilan orang tersebut (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009). Pengertian pungutan teritorial dapat dilihat dari dua sudut pandang, yaitu sudut pandang hukum dan sudut pandang keuangan. Dari sudut pandang hukum, pungutan teritorial adalah komitmen yang diarahkan pada undang-undang dan kontrol yang sesuai, baik di tingkat nasional maupun teritorial. Dari sudut pandang keuangan, pungutan teritorial merupakan salah satu pendekatan keuangan pemberontak yang digunakan oleh pemerintah teritorial untuk mengatur perekonomian daerahnya.

PBB adalah semacam pungutan teritorial yang dipaksakan oleh pemerintah daerah atas kepemilikan dan pemanfaatan tanah dan bangunan dalam jarak tertentu. Tujuan dari tugas ini adalah untuk mengumpulkan pendapatan bagi pemerintah daerah untuk mendukung berbagai program dan kegiatan perbaikan serta memberikan kantor dan administrasi terbuka kepada masyarakat.

METODE PENELITIAN

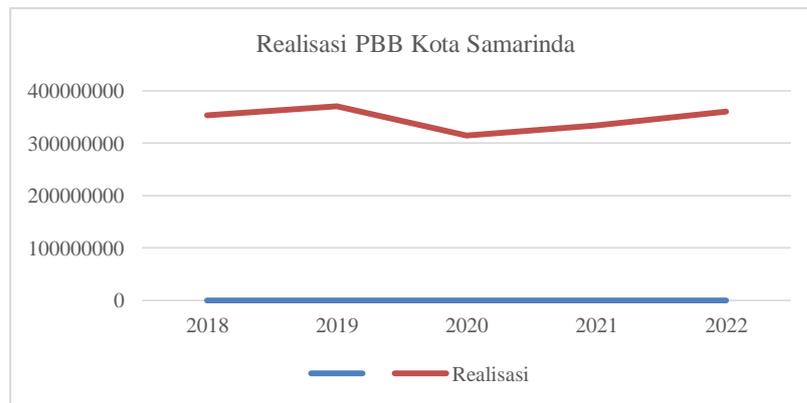
Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dapat berupa strategi subjektif grafis, artinya penelitian ini tidak menggunakan alat-alat ujian yang terukur dimana analisis berpusat pada menjelaskan terjadinya penyelidikan berdasarkan informasi dalam bingkai angka-angka dan pertemuan yang terjadi (Sugiyono, 2019:34). Jenis informasi yang digunakan dalam penyelidikan ini adalah informasi tambahan dan primer. Informasi penting yang digunakan dalam penelusuran ini berupa informasi dan informasi pertemuan terkait dengan jumlah pendapatan penilaian tiba dan bangunan serta pendapatan Khusus Wilayah Kota Samarinda periode 2018-2022. Sementara itu, informasi pendukung yang digunakan dalam penelitian ini adalah informasi realisasi pendapatan PBB perkotaan pada tahun 2018

hingga tahun 2022. Tahapan penelitian informasi yang dilakukan oleh para analis adalah sebagai berikut:

- a. Menyajikan data jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan serta Penerimaan Asli Daerah Kota Samarinda periode 2018-2022
- b. Menyajikan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti mengenai pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan periode 2018 – 2022 di kota Samarinda pada Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda
- c. Melakukan pembahasan mengenai topik permasalahan di berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan kepala Bapenda Kota Samarinda
- d. Melakukan penarikan kesimpulan berdasarkan hasil penelitian

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berikut adalah gambar grafik penerimaan PBB (pajak bumi dan bangunan) dari Bapenda Kota Samarinda periode 2018-2022:



Gambar 1. Grafik Realisasi Penerimaan PBB di Kota Samarinda Periode 2018-2022

Sumber: Bapenda Kota Samarinda

Berdasarkan grafik 1 di atas dapat dilihat bahwa jumlah relisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Samarinda mengalami fluktuasi pada periode 2018-2022. Penerimaan PBB tertinggi terjadi pada tahun 2019 sebesar Rp. 3.699.567.000, namun penerimaan PBB mengalami penurunan pada tahun 2020 menjadi Rp. 3.140.026.490 dikarenakan adanya pandemi Covid-19. Selanjutnya, periode 2021 mengalami peningkatan penerimaan PBB menjadi Rp. 3.340.000.000 dan periode 2022 penerimaan PBB kembali meningkat menjadi Rp. 3.600.000.000.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan kepala BAPENDA Kota Samarinda bahwa peningkatan jumlah pajak Bumi dan Bangunan pasca Pandemi Covid 19 dipengaruhi oleh kegiatan sosialisasi yang sering digencarkan oleh pihak dari bapenda kepada masyarakat di kota Samarinda melalui berbagai event seperti jalan sehat. Keikutsertaan masyarakat pada event tersebut diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan kesadaran masyarakat terkait dengan pemenuhan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan kepala Bapenda Kota Samarinda bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah adalah pemahaman wajib pajak mengenai pajak bumi dan bangunan serta teknologi informasi yang diimplementasikan dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan pajak bumi dan bangunan di Kota Samarinda

Faktor pemahaman wajib pajak menjadi salah satu faktor yang paling penting yang berpengaruh terhadap pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Samarinda. Hal ini dikarenakan wajib pajak yang memiliki pemahaman yang baik terhadap konsep pajak bumi dan bangunan tentunya akan melaksanakan kewajiban mereka secara sukarela sehingga mereka akan melakukan pembayaran pajak dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan.

Kesukarelaan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pajak bumi dan bangunannya tentunya akan berdampak kepada peningkatan terhadap realisasi jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan yang akan diterima dalam suatu periode. Strategi yang digunakan untuk membangun pemahaman wajib pajak mengenai kewajiban pajak bumi dan bangunan di Kota Samarinda adalah melalui sosialisasi yang dilakukan secara rutin oleh Bapenda Kota Samarinda. Sosialisasi secara rutin penting untuk dilakukan.

Selain untuk memberikan pemahaman kepada wajib pajak dalam bentuk penyelenggaraan event event seperti jalan sehat serta pembagian doorprize, Kegiatan sosialisasi yang dilakukan penting untuk membangun sinergi atau Kerjasama antara pemerintah dan masyarakat di Kota Samarinda terkait dengan realisasi pajak bumi dan bangunan. Sinergi yang terbentuk antara pemerintah dan masyarakat selaku wajib pajak bumi dan bangunan dapat mendorong terciptanya kepatuhan sukarela dari wajib pajak yang akan berimplikasi terhadap peningkatan jumlah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan yang pada akhirnya akan berdampak terhadap peningkatan pendapatan asli daerah

Faktor selanjutnya yang memiliki pengaruh terhadap pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam rangka peningkatan pendapatan asli daerah di Kota Samarinda adalah implementasi teknologi perpajakan dalam bentuk aplikasi yang diberi nama Smart PBB. Aplikasi ini memiliki peranan yang sangat penting dalam menyediakan data data terkait dengan wajib pajak dan jumlah pajak yang dikumpulkan oleh Bapenda Kota Samarinda dalam kurun waktu 5 tahun terakhir serta data data dari wajib pajak Bumi dan Bangunan di Kota Samarinda. Aplikasi ini telah terintegrasi dengan data data yang terdapat di Desa, Kelurahan, Kecamatan, serta Badan Pertanahan Nasional Implementasi teknologi yang dilakukan oleh Bapenda Kota Samarinda akan memudahkan bagi pihak yang bersangkutan untuk melakukan Analisis mengenai tren penerimaan pajak bumi dan bangunan di kota Samarinda dalam kurun waktu 5 tahun terakhir. Apakah terjadi penurunan atau kenaikan. Hasil Analisa ini tentunya dapat dijadikan sebagai dasar bagi pihak Bapenda dalam melakukan pengambilan keputusan dan dasar untuk menentukan strategi yang tepat dalam merealisasikan target penerimaan pajak untuk periode berikutnya

Hubungan antara teori tentang pajak daerah, pengelolaan pajak bumi dan bangunan (PBB), serta peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) merupakan bagian integral dari sistem keuangan daerah yang efisien dan berkelanjutan. Pajak daerah adalah salah satu sumber utama pendapatan bagi pemerintah daerah untuk membiayai berbagai kegiatan pembangunan dan pelayanan publik. PBB adalah salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan di wilayah tertentu.

Dalam konteks teori pajak daerah, ada beberapa prinsip yang perlu dipahami. Pertama, prinsip kesamaan menuntut bahwa pajak harus dikenakan secara adil dan proporsional terhadap kemampuan ekonomi wajib pajak. Prinsip ini berarti bahwa pengenaan PBB harus didasarkan pada nilai riil properti dan kemampuan pemiliknya untuk membayar. Kedua, prinsip kemanfaatan menekankan bahwa pajak yang dikenakan harus sebanding dengan pelayanan publik yang diterima oleh wajib pajak dari pemerintah daerah. Jadi, melalui PBB, wajib pajak seharusnya mendapatkan manfaat dari fasilitas dan layanan publik yang disediakan oleh pemerintah daerah.

Pengelolaan PBB juga merupakan faktor penting dalam memastikan efektivitas dan efisiensi pajak daerah. Pengelolaan yang baik melibatkan proses penilaian properti yang akurat dan transparan. Penilaian properti harus mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya untuk menghindari kesenjangan antara nilai riil dan nilai pajak. Selain itu, pemutakhiran data

secara berkala juga diperlukan untuk memastikan keakuratan penilaian dan mengantisipasi perubahan nilai properti dari waktu ke waktu.

Terkait peningkatan PAD, PBB dapat menjadi sumber pendapatan yang signifikan jika dikelola dengan baik. Peningkatan pendapatan dapat dicapai melalui beberapa cara. Pertama, peningkatan tarif PBB secara moderat dapat diimplementasikan jika diperlukan, namun harus mempertimbangkan dampaknya pada masyarakat dan sektor properti. Kedua, melalui optimalisasi sistem pengumpulan pajak, seperti penggunaan teknologi informasi untuk mempermudah pelaporan dan pembayaran pajak bagi wajib pajak. Ketiga, perlu adanya tindakan tegas terhadap praktik penghindaran pajak untuk memastikan bahwa semua wajib pajak membayar pajak sesuai kewajibannya.

Selain itu, pemerintah daerah juga harus memperluas basis pajak dengan mengidentifikasi potensi sumber pendapatan lain yang dapat dikenakan pajak. Diversifikasi sumber pendapatan ini akan membantu mengurangi ketergantungan penuh pada PBB dan mengurangi risiko terhadap fluktuasi nilai properti.

Penting untuk menyadari bahwa hubungan antara teori tentang pajak daerah, pengelolaan PBB, dan peningkatan PAD adalah proses yang saling terkait dan saling mempengaruhi. Implementasi teori yang tepat dalam pengelolaan PBB akan berkontribusi pada peningkatan pendapatan asli daerah, yang pada gilirannya akan memungkinkan pemerintah daerah untuk menyediakan pelayanan publik yang lebih baik dan membiayai pembangunan infrastruktur yang dibutuhkan masyarakat. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah daerah untuk secara terus-menerus memantau dan mengkaji kembali kebijakan pajak yang ada untuk memastikan efisiensi dan keadilan dalam sistem pajak daerah, serta mencari cara-cara inovatif untuk meningkatkan PAD tanpa memberatkan wajib pajak.

SIMPULAN

Bapenda Kota Samarinda mengelola Pajak bumi dan Bangunan di Kota Samarinda berupaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui perencanaan, Sosialisasi melalui penyelenggaraan event event seperti jalan sehat dan pembagian doorprize, serta pengimplementasian teknologi perpajakan berupa aplikasi Smart PBB. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan Pajak bumi dan bangunan dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kota Samarinda adalah Kepatuhan Wajib pajak serta penerapan Teknologi Informasi dan Komunikasi dalam bentuk aplikasi Smart PBB.

Untuk penelitian selanjutnya, sebaiknya peneliti menganalisa kendala apa saja yang terjadi terkait penggunaan aplikasi Smart PBB, karena masih banyak warga kota samarinda yang masih belum mengenal dan paham terkait aplikasi Smart PBB.

DAFTAR PUSTAKA

- A.W. Widjaja. 2002. *Otonomi Daerah dan Daerah Otonom*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ainiyah, G. Z., Pratama, Y. A., & Pradikha, E. (2021). Analisis Efisiensi, Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Banjarnegara. *Jurnal Riset Keuangan dan Akuntansi*, 7(1).
- Arisman, S. (2016). *Analisis pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Takalar* (Doctoral dissertation).
- Asmaniar, A. (2023). *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bone* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).
- Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif Ed. 2*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2011).
- Damas Dwi Anggoro, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, (Malang : UB Press, September 2017).
- Huda, M. N., & Wicaksono, G. (2021). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. *Educoretax*, 1(4), 284-290.
- Idris, A. S. (2021). Analisis Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Bandar Lampung DI BPPRD. *Journal of Accounting Taxing and Auditing (JATA)*, 2(2).
- Irianti, E. T., & Niswah, F. (2021). Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik. *Publika*, 503-514.
- Mahmudi, *Akuntansi Sektor Publik Edisi Revisi* (Yogyakarta : UII Press, 2016)
- Mansyur, *Manajemen Keuangan Daerah*, (Jakarta : Erlangga, 2002),
- Mardiasmo, *“Perpajakan Edisi Revisi 2020”* (Yogyakarta : ANDI OFFSET).
- Mendrofa, B. S. N. (2022). Analisis Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Nias.
- Mufliha, Z. (2021). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus di Bappenda Kabupaten Bogor) Tahun 2018. *Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 1(1), 1-13.
- Nasution, S. Y., & Tobing, V. C. L. (2023). Analisis efektifitas pemungutan dan pengelolaan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah kota batam. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 9(7), 428-435.

- Nisa, F., & Arif, M. (2022). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan Tahun 2016-2020. *VISA: Journal of Vision and Ideas*, 2(3), 22-29.
- Permatasari, A., & Wicaksono, G. (2022). Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Ponorogo. *Jurnal Revenue: Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 2(2), 341-348.
- Purwono. Herry, *Dasar-dasar Perpajakan dan Akutansi Pajak*, (Jakarta: Erlangga, 2010).
- Rahim, A. N. (2022). *Analisis Efektifitas Penerimaan Pajak Bumi dan bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung Tahun 2016-2021)* (Doctoral dissertation, Program Studi Akuntansi S1, Universitas Widyatama).
- Resmi, Siti. 2017. *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2017)
- Soemitro, Rochmat dan Dewi Kania Kughianti, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Edisi Revisi (Bandung : PT Refika Aditama, 2004).
- Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan RnD*, (Bandung : CV Alfabeta, Cetakan ke-23, 2016).
- Sutrisno, Edy. 2010. *Budaya Organisasi*, (Jakarta : Prenadamedia Group)
- Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2008).
- Wicaksono, G., & Asmandani, V. (2021). Peranan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Melalui Efektivitas Dan Kontribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Situbondo. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 1(2), 112-118.
- Yani, Ahmad. *Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah Di Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2013)